

Anniina Hannula

**ITÄ-SUOMEN HOVIOIKEUDESSA
RATKAISTUJEN RINTAMAMIESTALO-
RIITOJEN YHDENMUKAISUUS**
Kiinteistön kaupan laatuvirheitä Itä-Suomen hovi-
oikeudessa 2011–2016

Opinnäytetyö
Liiketalouden koulutusohjelma

Tammikuu 2017

Tekijä/Tekijät	Tutkinto	Aika
Anniina Hannula	Tradenomi	Tammikuu 2017
Opinnäytetyön nimi		60 sivua
Itä-Suomen hovioikeudessa ratkaistujen rintamamiestalo- jen yhdenmukaisuus Kiinteistön kaupan laatuvirheitä Itä-Suomen hovioikeudessa 2011–2016		
Toimeksiantaja		
Itä-Suomen hovioikeus		
Ohjaaja		
Lehtori Hannu Juntunen		
Tiivistelmä		
<p>Opinnäytetyössä tutkittiin Itä-Suomen hovioikeuden ratkaisuja kiinteistön kaupan virheisiin tai muihin sopimusrikkomuksiin liittyen. Tutkimuksen kohteeksi päätyivät erityisesti ns. rintamamiestaloihin ja kiinteistön laatuvirheisiin liittyvät riitatapaukset. Itä-Suomen hovioikeuden ja Kouvolan hovioikeuden yhdistyttyä ei ole tutkittu, ovatko ratkaisukäytännöt olleet hovioikeuden sisällä yhteneväisiä. Opinnäytetyössä vertailtiin päätöksiä ja etsittiin mahdollisia eroavuuksia.</p> <p>Työssä käytettiin kvalitatiivista tutkimusmenetelmää. Tiedonkeruumenetelmänä käytettiin sekundaarista aineistoa eli Itä-Suomen hovioikeuden ja Kouvolan hovioikeuden ratkaisuja. Vertailtavat päätökset valittiin satunnaisella otoksella. Tutkimus on ns. kirjoitus-pöytä tutkimus. Hovioikeuksien ratkaisujen lisäksi lähteinä käytettiin maakaarta valmisteluineen, kiinteistöoikeutta käsittelevää oikeuskirjallisuutta sekä oikeuskäytäntöä eri oikeusasteilta.</p> <p>Opinnäytetyön teoriaosassa kerrotaan, miten kiinteistön kauppa tulee solmia, millaisia virheitä kiinteistössä voi olla ja millaisia seurauksia erityisesti laatuvirheillä on. Tutkimusosassa avataan Itä-Suomen hovioikeuden ratkaisuja, tutkitaan millaisia laatuvirheitä kiinteistöissä on ollut ja millaisiin virheen seuraamuksiin tuomioistuimien on päätenyt. Ratkaisuissa on edustettuna niin kauppahinnan alennus, kaupan purku, vahingonkorvaus kuin kanteen hylkäys.</p> <p>Tutkittavat ratkaisut olivat todella monimuotoisia ja keskenään erilaisia, joten vertailun tekeminen ei ollut helppoa. Tutkimuksen perusteella Itä-Suomen hovioikeuden molemmissa toimipaikoissa sekä Kouvolan hovioikeudessa ratkaisut on laadittu samalla kaavalla, eikä ratkaisujen perusteluissa ole suuria eroja. Perustelut on laadittu vallitsevaan lakiin nojaten, ja perusteluissa on monesti käytetty kattavasti esimerkkeinä ja vertailukohtina sekä aiempia päätöksiä että oikeuskirjallisuutta. Ratkaisujen yhdenmukaisuutta ei kuitenkaan pystytty arvioimaan luotettavasti ratkaisujen erilaisuuden takia.</p>		
Asiasanat		
rintamamiestalo, kiinteistön kauppa, laatuvirhe, hinnanalennus, kaupan purku, hovioikeus		

Author (authors)	Degree	Time
Anniina Hannula	Bachelor of Business Administration	January 2017
Thesis Title		60 pages
Decisions on Defects in Quality in the Real Estate Sales at Eastern Finland Court of Appeal 2011-2016		
Commissioned by		
Eastern Finland Court of Appeal		
Supervisor		
Hannu Juntunen, Senior Lecturer		
Abstract		
<p>This bachelor's thesis examines the decisions of Eastern Finland Court of Appeal that are related to mistakes in quality or other breaches of contract in real estate sales. The main focus of the research was on disputes related to defect in quality in "war veteran house", a house type that was popular in Finland after the WWII until the 1960's. After the Eastern Finland Court of Appeal and Kouvola Court of Appeal were united it has not been examined whether their verdicts have been contiguous. Thus, the aim of the thesis was to find and compare the possible disparities in the verdicts of the unified institutes.</p> <p>The data for the research was collected through qualitative research methods and the sample of the research – the verdicts of Eastern Finland Court of Appeal and Kouvola Court of Appeal – was randomly selected.</p> <p>The literature review of the thesis defines how real estate sales should be made, what the defects that can occur in a real estate are and what the consequences from these defects are. Then the research focused on the decisions of Eastern Finland Court of Appeal by first examining the defects of quality found in real estate followed by a comparison of the given verdicts. The decisions included reductions in sales price, compensation as well as disqualification of the claim.</p> <p>The results of the research indicate that the decisions of Eastern Finland Court of Appeal and Kouvola Court of Appeal were alike and there were no major differences in the justification behind these verdicts.</p>		
Keywords		
real estate, Court of Appeal, verdict, war veteran house		

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	6
2	TUTKIMUKSEN TAUSTA, TAVOITE JA TUTKIMUSMENETELMÄ.....	7
2.1	Tutkimuksen tavoite.....	8
2.2	Tutkimusmenetelmä	9
3	KIINTEISTÖT JA KIINTEISTÖN KAUPPA	11
3.1	Kiinteistön kauppa	12
3.1.1	Kiinteistökauppaa koskevat säännökset	13
3.1.2	Kiinteistökaupan määrämuoto.....	14
3.2	Kosteusvaurioitunut asuinkiinteistö.....	15
3.3	Kuntotarkastus.....	17
3.4	Rintamamiestalo.....	19
4	VIRHEET KIINTEISTÖN KAUPASSA	20
4.1	Laatuvirhe.....	22
4.1.1	Sopimus kiinteistön ominaisuuksista.....	23
4.1.2	Virheellisesti tai harhaanjohtavasti annettu tieto	24
4.1.3	Tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti	25
4.1.4	Ostajan virheellinen käsitys.....	25
4.1.5	Salainen virhe	26
4.2	Myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuus.....	27
4.3	Ostajan selonottovelvollisuus	28
5	VIRHEIDEN SEURAAMUKSET	30
5.1	Kauppahinnan alennus.....	31
5.2	Vahingonkorvaus.....	32
5.3	Kaupan purku	33
6	POHJOISMAINEN LAINSÄÄDÄNTÖ	34
7	KIINTEISTÖRIIDAT ITÄ-SUOMEN HOVIOIKEUDESSA.....	37
7.1	Laatuvirhe hovioikeuden ratkaisuiissa	39
7.2	Ostajan selonottovelvollisuuden arviointi hovioikeuden ratkaisuiissa	44

7.3	Hinnanalennus hovioikeuden ratkaisuissa	49
7.4	Kaupan purku hovioikeuden ratkaisuissa	50
7.5	Vahingonkorvaukset hovioikeuden ratkaisuissa	52
8	POHDINTA	53
	LÄHTEET	58

1 JOHDANTO

Tämä opinnäytetyö käsittelee Itä-Suomen hovioikeudessa laadittuja kiinteistön kaupan virheeseen tai muuhun sopimusrikkomukseen liittyviä tuomioistuinratkaisuja. Opinnäytetyössä kuvataan koko prosessi aina kiinteistön kaupan solmimisesta kiinteistön virheen toteamiseen, kanteen nostamiseen tuomioistuimessa ja tuomioistuimen ratkaisuun.

Kiinteistön kaupan solmimista säätelee pääosin maakaari (12.4.1995/540). Maakaari on yleislaki, joka koskee niin kiinteistön panttaamista, luovutusta kuin kirjaamista. Tammikuussa 1997 voimaan astunut maakaari korvasi aiemman, vuodelta 1734 peräisin olevan maakaaren ja sitä täydentäneet säädökset. (Jokela, Kaartio & Ojanen 2010, 1.)

Tässä opinnäytetyössä tutkitaan tuomioistuimissa käsiteltyjä, rintamamiestaloja koskevia kiinteistön kauppaan liittyviä riitoja. Tutkimieni kiinteistöriitojen käräjäoikeuden ratkaisusta on valitettu hovioikeuteen, eli tutkittavana ovat sekä käräjäoikeuksien että hovioikeuden ratkaisut. Hieman yli puolet hovioikeuksissa käsitellyistä kiinteistöihin liittyvistä riidoista koskee nimenomaan kiinteistön kauppaa (Hovioikeudet 2016).

Suurin osa kiinteistön kauppoihin liittyvistä riidoista koskee kiinteistön virheitä tai muita sopimusrikkomuksia (Hovioikeudet 2016), ja suurin osa kiinteistön virheistä ja sopimusrikkomuksista koskee laatuvirheitä (Kasso 2014, 249). Tämän vuoksi opinnäytetyössä avataan tarkemmin nimenomaan laatuvirheitä ja niiden seurauksia. Kaikissa tutkimissani oikeustapauksissa laatuvirheenä on ollut jonkinlainen kosteusvaurio, minkä vuoksi avaan työssäni myös kosteusvaurion käsitettä. Työssä perehdytään pienimuotoisesti myös esimerkiksi Pohjoismaiseen lainsäädäntöön kiinteistön kaupan solmimisen ja riitatilanteiden osalta.

Opinnäytetyöni aihe valikoitui oman kiinnostukseni perusteella. Keväällä 2016 suorittamani kiinteistöoikeuden kurssi herätti mielenkiintoni välittömästi, ja vastoin kaikkia odotuksiani kurssista paljastuikin kaikkein mielenkiintoisin juridiikan kurssi, mitä opinnoissani suoritin. Asiaa tutkittuani huomasin, ettei kiinteistöoikeuteen liittyen ole tehty niin paljon opinnäytetöitä kuin esimerkiksi ri-

kos- tai perhe- ja perintöoikeuteen liittyen, ja lähdinkin etsimään itselleni aiheutta opinnäytetyöhön nimenomaan kiinteistöoikeuden parista. Pian aiheeksi valikoituivat juuri kiinteistön kauppaan liittyvät tapaukset tuomioistuimissa.

Tässä opinnäytetyössä keskeisimpiä käsitteitä ovat laatuvirhe, hinnanalennus ja kaupan purku. Kun kiinteistössä on laatuvirhe, ei kiinteistö silloin vastaa sitä, mitä siitä ostajan ja myyjän välillä on sovittu. Laatuvirhe ilmenee kiinteistön ominaisuuksissa, tyypillisesti kiinteistöllä sijaitsevilla rakennuksissa. Laatu- virheen seurauksena taas voi olla hinnanalennus tai kaupan purku. Kun kaup- pahinnan alennuksen määrää tuomioistuin, on tavoitteena saada kiinteistöstä maksettu kauppahinta vastaamaan paremmin kiinteistön tosiasiallista arvoa. Useimmiten hinnanalennus määritellään korjauskustannusten perusteella. Kaupan purku taas on mahdollinen seuraamus vain, jos laatuvirheen katso- taan olevan olennainen. Virhettä voidaan pitää olennaisena esimerkiksi silloin, jos ostaja ei pääse käyttämään kiinteistöä aikomaansa tarkoitukseen. Yleensä purku on mahdollista vasta, kun korjauskustannukset ovat vähintään 40 % kauppahinnasta. (Jokela ym. 2010, 138, 169, 177.)

2 TUTKIMUKSEN TAUSTA, TAVOITE JA TUTKIMUSMENETELMÄ

Opinnäytetyön toimeksiantajana toimii Itä-Suomen hovioikeus. Itä-Suomen hovioikeus on yksi Suomen viidestä hovioikeudesta. Itä-Suomen hovioikeus- piiri kattaa noin viidesosan koko valtion väestöstä (Oikeus.fi 2016b).

Suomen oikeuslaitoksessa alimpina yleisinä tuomioistuimina toimivat kärjäoi- keudet. Kärjäoikeuden päätöksistä on mahdollista valittaa ylioikeuksiin eli ho- vioikeuksiin, ja hovioikeuden päätöksistä on mahdollista hakea valituslupaa korkeimmalta oikeudelta. Suomen yleiset tuomioistuimet ovat siis jaettu kol- meen instanssiin (Vuorenpää 2009, 25, 33.) Hovioikeuksien käsittelemistä asi- oista suurin osa on kärjäoikeuksien ratkaisusta tehtyjä valituksia. Niiden li- säksi *hovioikeudet käsittelevät ensimmäisenä asteena valtio- ja maanpetos- asioita sekä eräitä virkasyyteasioita*. Lisäksi hovioikeuksien tehtäviin kuuluu valvoa piiriinsä kuuluvien kärjäoikeuksien toimintaa. (Oikeus.fi 2016a).

Kouvolan hovioikeus yhdistyi Itä-Suomen hovioikeuteen huhtikuussa 2014. Itä-Suomen hovioikeudella on kuitenkin edelleen pysyvä istuntopaikka Kouvolassa, päätoimipaikka Kuopion lisäksi. Itä-Suomen hovioikeuspiirin alaisuuteen kuuluvat Pohjois-Savon, Etelä-Savon, Pohjois-Karjalan, Etelä-Karjalan, Kymenlaakson ja Päijät-Hämeen kärjäoikeudet. (Oikeus.fi 2016b.) Kouvolassa käsitellään Päijät-Hämeen, Kymenlaakson ja Etelä-Karjalan kärjäoikeuksien pääkäsittelyä vaativat muutoksenhakuasiat (Oikeus.fi 2014).

Tilastokeskuksen tilastojen mukaan vuonna 2013 hovioikeuksissa ratkaistiin kaiken kaikkiaan 9675 tapausta. Näistä Itä-Suomen hovioikeudessa ratkaistiin 974 ja Kouvolan hovioikeudessa 935 tapausta. Kaikista tapauksista noin viidesosa oli riita-asioita. Tuoreempia tilastoja ei hovioikeuksien yhdistymisen jälkeiseltä ajalta ole saatavissa, sillä tilastokeskus on vuonna 2014 lopettanut hovioikeuksiin liittyvien tilastojen ylläpitämisen. (Tilastokeskus.)

2.1 Tutkimuksen tavoite

Tutkimuksen tavoitteena on tuottaa tietoa Itä-Suomen hovioikeudelle heidän ratkaisukäytäntöjensä yhdenmukaisuudesta. Työssä on tarkoitus vertailla, eroavatko ratkaisukäytännöt Kouvolan pysyvän istuntopaikan ja Kuopion päätoimipaikan välillä. Itä-Suomen hovioikeudella ei ole vielä tutkimustuloksia kyseisestä aiheesta. Lisäksi tarkoituksena on tutkia laatuvirheitä ja niiden seurauksia Itä-Suomen hovioikeuden ratkaisuisissa ja selvittää, millaisia yhdenmukaisuuksia rintamamiestalo-riitojen väliltä löytyy.

Tutkimuksessa haetaan vastauksia kysymyksiin *Ovatko Itä-Suomen hovioikeuden kiinteistökauppariitojen ratkaisukäytännöt olleet yhdenmukaisia etenkin rintamamiestalokauppojen osalta? Millaisia ratkaisukäytäntöjen perustelut ovat olleet (kauppahinnan alennus, kaupan purku, vahingonkorvaus vai kantteen hylkäys), ovatko ne olleet vallitsevan lainsäädännön mukaisia ja ovatko ne eronneet toisistaan?*

Tässä opinnäytetyössä ei siis käsitellä kiinteistön vallintavirheitä tai oikeudellisia virheitä, eikä tavoitteena ole löytää hovioikeuden ja kärjäoikeuksien ratkaisujen väliltä eroja. Työssä käytetään kärjäoikeuksien ratkaisuja vain tapauksen taustojen selvittämiseen. Rakennustyypeistä keskitytään vain rintamamiestaloihin, eli tutkimuksen kohteena ovat ainoastaan asuinkiinteistöt.

Ratkaisuja tutkitaan hovioikeuden laatiman päätöksen pohjalta, eli esimerkiksi kantajan vaatimuksilla tai vastaajan valituksilla ei ole suurta roolia työssä.

2.2 Tutkimusmenetelmä

Oikeustieteessä olennaisimpia tutkimusalueita ovat lainoppi, vertaileva oikeustiede, oikeushistoria, oikeusfilosofia sekä oikeussosiologia. Näistä yleisin on lainoppi eli oikeusdogmatiikka. Lainopillisessa lähestymistavassa tutkitaan ja analysoidaan oikeudellista ongelmaa esimerkiksi lainsäädäntöä ja erilaista kirjallisuutta vasten. Tutkimusmenetelmistä ei ole annettu yleisohjeita, mutta keskeisimpiä metodeja ovat empiirinen tutkimus ja sisällönerittely eli juridinen tulkintahermeneutiikka, josta voidaan käyttää myös nimeä tekstianalyysi. Sisällönerittelyssä tutkitaan oikeusnormia, empiirinen tutkimusmenetelmä taas jaetaan sekä laadullisiin että määrällisiin tutkimusmenetelmiin. (Husa, Mutanen & Pohjolainen 2008, 19–20, 25, 27.) Oikeustieteellistä tutkimusta voi siis tehdä monin eri tavoin, eikä yhtä ja tietynlaista mallia ole olemassa.

Oman opinnäytetyöni aihe oli vaikea sovittaa oikeudellisten tutkimusalueiden sisään, joten yleiseksi tutkimusmenetelmäksi valikoitui kvalitatiivinen eli laadullinen tutkimus. Laadullisessa tutkimuksessa tutkimusaineistoa voidaan kerätä niin haastattelujen, havainnoinnin kuin valmiin tekstin tai muun valmiin materiaalin perusteella. Tutkimusaineistoa voivat olla esimerkiksi mainokset, päiväkirjat, kirjeet, aikakauslehdet, valokuvat tai arkistomateriaali. (Vilkkä 2015, 122.) Dokumentteihin perustuva tieto voidaan jakaa kahteen luokkaan: joukkotiedotuksen tuotteisiin ja yksityisiin dokumentteihin. Yksityisiä dokumentteja ovat esimerkiksi kirjeet, päiväkirjat sekä sopimukset, joukkotiedotuksen tuotteita taas esimerkiksi aikakauslehdet ja tv-ohjelmat. (Tuomi & Sarajärvi 2006, 86.)

Kvalitatiivisen metodologian määrittelemisen ei ole yksiselitteistä, eikä yhtä helppoa kuin kvantitatiivisen eli määrällisen metodologian (Tuomi & Sarajärvi 2006, 8). Kvantitatiivisessa tutkimuksessa asioita tutkitaan ja selitetään numeroiden ja tilastojen avulla, kun taas kvalitatiivisessa tutkimuksessa kuvataan ei-numeraalista aineistoa ja analyysia (Eskola & Suonranta 2008, 13). Laadullinen tutkimus nojaa havaintojen teoriapitoisuuteen, eli siihen, että mikään

tieto ei ole puhtaasti objektiivista, vaan kaikkeen vaikuttaa tutkijan laatima tutkimusasetelma (Tuomi & Sarajärvi 2006, 19).

Tämä opinnäytetyö koostuu teoriasta ja tutkimusosiosta. Laadullinen tutkimus oli selkeä valinta opinnäytetyöni tekemiseen, sillä työni materiaali koostuu tuomioistuinten ratkaisuksista, voimassa olevasta lainsäädännöstä sekä kiinteistön kaupan solmimiseen liittyvästä oikeuskirjallisuudesta. Teoriapohjassa avataan tärkeimpiä käsitteitä, ja tutkimusosiossa tutkitaan Itä-Suomen hovioikeuden ratkaisuja. Tutkin työssäni siis yksityisiä dokumentteja. Päätöksiä on tutkittavana kaiken kaikkiaan kahdeksan, ja jokainen niistä sisältää myös käräjäoikeuden ratkaisun. Yhdessä ratkaisussa on molempien tuomioistuimen ratkaisut mukaan luettuina noin 45 sivua. Laadullisessa tutkimuksessa tutkimusaineiston koolla ei ole merkitystä, vaan tutkimusaineiston koon määrittelee aineiston laatu (Vilkkä 2015, 150). Ratkaisuja tuli tutkittavaksi kahdeksan, sillä arvelin, että kahdeksan ratkaisun perusteella saisi jo hyvän vertailun aikaiseksi. Päätösten laajuuden takia ei kovin montaa enempää ratkaisua olisi pystynyt mielekkäästi kvalitatiivisin menetelmin enää tutkimaan, sillä tutkimusmateriaalia olisi tullut todella paljon. Lisäksi Itä-Suomen hovioikeudesta löytyi juuri nämä kahdeksan ratkaisua melko helposti – useamman etsiminen ei välttämättä olisi onnistunut ollenkaan, sillä ei ole tietoa siitä, miten moni ratkaisusta liittyy juuri rintamamiestaloihin.. Ratkaisut ovat Itä-Suomen hovioikeuden informaation etsimät ja valitsemat.

Päädyin tekemään opinnäytetyöni niin sanottuna kirjoituspöytä tutkimuksena, sillä koin, ettei primäärinen aineisto, eli esimerkiksi haastattelut olisi tuonut opinnäytetyölleni mainittavaa lisäarvoa. Hovioikeuksien ratkaisut on laadittu perinpohjaisesti, ja kaikki tutkimukseen tarvittava tieto löytyy niistä. Haastatteleamalla esimerkiksi ratkaisuja tehneitä hovioikeudenneuvoksia olisin todennäköisesti saanut samat vastaukset kuin ratkaisuja tutkimalla. Opinnäytetyöni on siis aineistolähtöinen, ja käytän työssäni sekundääristä aineistoa, eli valmiita dokumentteja (Kananen 2010, 40).

Kvantitatiivisen tutkimusmenetelmän käyttäminen ei olisi tukenut opinnäytetyön tulosta. Kiinteistön kauppaan liittyviä riitoja käsitellään hovioikeuksissa verrattain vähän, eikä ratkaisusta olisi ollut mielekästä tehdä numeraalista analyysia esimerkiksi taulukoiden muodossa. Määrällisen tutkimuksen myötä

moni ratkaiseva yksityiskohta olisi saattanut jäädä huomaamatta – kvalitatiivisella tutkimuksella aiheeseen päästään syventymään huomattavasti paremmin.

3 KIINTEISTÖT JA KIINTEISTÖN KAUPPA

Kiinteistönmuodostamislaisissa (12.4.1995/554) kiinteistöllä tarkoitetaan kiinteistörekisteriin kiinteistöksi merkittyä maanomistuksen yksikköä. Kiinteistö on itsenäinen yksikkö, ja se käsittää niin siihen kuuluvan alueen, osuudet yhteisiin erityisiin etuuksiin ja alueisiin, kuin yksityiset erityiset etuudet ja rasiteoikeudet. (Kiinteistönmuodostamislaki 1:2.) Rasiteoikeudet ovat kiinteistön hyväksi perustettuja nautinta- tai käyttöoikeuksia. Oikeudet kohdistuvat johonkin toiseen kiinteistöön, sen tiluksiin tai rakennuksiin. Oikeudet koskevat aina kiinteistön käyttöä, ei omistamista. Rasiteoikeus voi olla esimerkiksi venevalkama tai sähköjohtojen ja niihin liittyvien laitteiden käyttäminen. Asemakaava-alueella rasiitena voi olla myös esimerkiksi tieoikeus. Erityisiä etuuksia taas voivat olla esimerkiksi kiinteistön käyttöoikeudet, hallinnanjakosopimukset, eläkeoikeus eli syytinki tai oikeus maa-aineksen ottamiseen. (Kasso 2014, 29–30, 69–71.)

Kiinteistö voi olla yksilöity tila tai tontti (Kasso 2014, 4). Tontilla tarkoitetaan kiinteistöä, joka on muodostettu sitovan tonttijaon mukaisesti ja merkitty kiinteistörekisteriin tonttina. Tilaa ei laki erikseen määrittele. (Kiinteistönmuodostamislaki 1:2.) Tontit sijaitsevat asemakaava-alueella, tilat asemakaava-alueen ulkopuolella (Oikeusministeriö 2013).

Kiinteistön omistusoikeus voi kohdistua myös määräälaan tai murto-osaan. Määräala on rajoiltaan selvästi määritelty emäkiinteistön osa, joka voidaan lohkomalla tehdä omaksi kiinteistöksen. Murto-osa taas on suhteellinen omistusosuus jostakin kiinteistöstä, esimerkiksi yksi kolmasosa ($1/3$) tai yksi neljäsosa ($1/4$). Murto-osan omistajalla ei siis ole määrättyä aluetta kiinteistöltä, vaan hän omistaa vain osuuden siitä. Murto-osa voidaan tehdä omaksi kiinteistöksen halkomalla. (Kasso 2014, 4-5.)

Kiinteistöt yksilöidään erityisen kiinteistötunnuksen avulla. Tunnus on lukusarja, joka käsittää neljä eri osiota. Esimerkiksi tunnuksessa 11-3-44-8 ensimmä-

mäinen lukupari tulee kunnasta, jolla kiinteistö sijaitsee, toinen lukusarja kaupunginosasta tai kylästä, kolmas luku emäkiinteistöstä tai korttelista ja viimeinen luku kertoo tontin tai tilan oman numeron. Kuntaliitosten myötä luvut eivät kuitenkaan enää varmuudella kerro esimerkiksi kuntaa oikein. (Kasso 2014, 4.) Kiinteistöihin liittyvät tiedot ovat Suomessa kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, jota ylläpitää Maanmittauslaitos. Tiedot ovat aina julkisia (Maakaari 7:1, 7:1a, 7:2.), kunhan tiedossa on kiinteistötunnus. Kiinteistötunnuksen voi selvittää joko kiinteistöä koskevista otteista tai maanmittauslaitokselta. (Maanmittauslaitos 2016a.) Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä selviävät tiedot kiinteistön omistajasta, kiinteistöön kohdistuvista kiinnityksistä sekä mahdolliset erityiset oikeudet (Maanmittauslaitos 2016c).

Pelkkä rakennus ei Suomen oikeuskäytännön mukaisesti ole kiinteistö. Mikäli rakennus sijaitsee vuokramaalla, on kyse lisäksi vuokraoikeuden kaupasta. (Oikeusministeriö 2013.)

3.1 Kiinteistön kauppa

Kiinteistön luovutuksista yleisin on kiinteistön kauppa (Jokela ym. 2010, 9). Vuonna 2015 kiinteistökauppoja tehtiin 59 300 kappaletta, mikä on hieman vähemmän kuin edellisenä vuonna. Pientalo-kauppoja näistä oli 14 200. (Maanmittauslaitos 2015.) Yhteensä pientaloja oli Suomessa vuonna 2009 hieman yli miljoona (Selvitys asuntokauppoihin liittyvistä käytännöistä Pohjoismaissa 2011, 4).

Kiinteistön kauppaa tehtäessä maanmittauslaitos ohjeistaa, että myyjän tulisi esittää ostajalle lainhuutotodistus, rasiustodistus sekä kiinteistörekisteriote. Ostajan taas tulisi pyytää lainhuutotodistus ja rasiustodistus, mikäli myyjä ei itse niitä näytä. Lainhuutotodistuksesta selviää kiinteistön omistaja, rasiustodistuksesta kiinteistöä koskevat kiinnitykset sekä erityiset oikeudet ja kiinteistörekisteriotteesta kiinteistöä koskevat perustiedot ja rasitteet. Mahdollisimman pian kaupan jälkeen uuden omistajan tulisi hakea saannolleen lainhuutoa. (Maanmittauslaitos 2016d.) Lainhuudolla kirjataan kiinteistön uusi omistusoikeus lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Lainhuutoa on haettava kuuden

kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja se haetaan kirjaamisviranomaiselta, eli oman alueen maanmittauslaitokselta. (Maanmittauslaitos 2016b.)

3.1.1 Kiinteistökauppaa koskevat säännökset

Kiinteistön kauppaa tehtäessä noudatetaan yleisiä sopimusoikeudellisia periaatteita (Kyllästinen 1998, 4). Maakaareissa ei ole erikseen säädetty osapuolten kelpoisuudesta kaupan solmimiseen. Osapuolilla on lähtökohtaisesti sopimusvapaus. Kaupan molempien osapuolten tulee olla kelpoisia sopimaan kaupasta eli heillä tulee olla kompetenssi kaupan solmimiseen. Osapuolten tulee olla oikeuskelpoisia, ja alaikäistä tai muutoin vajaavaltaista edustaa hänen edunvalvojansa. Avioliitossa tai rekisteröidyssä parisuhteessa molempien myyjäosapuolten tulee antaa suostumuksensa kauppaan. (Jokela ym. 2010, 15, 53.)

Ostajan ja myyjän oikeuksista ja velvoitteista voidaan poiketa yhteisellä sopimuksella. Ostajan oikeuksia voidaan kuitenkin rajoittaa ainoastaan sopimalla yksilöidysti siitä, millä tavalla ostajan asema poikkeaa siitä, mitä laissa on säädetty. Sopimukseen ei voida kirjata esimerkiksi sitä, että myyjä ei vastaa kiinteistössä ilmenevistä kosteusvaurioista, vaan tulee yksilöidysti kertoa, mitä ja missä sijaitsevia kosteusvaurioita myyjän vastuu ei koske. (Jokela ym. 2010, 68.) Maakaaren toisen luvun yhdennessätoista pykälässä määrätään pätemättömistä ehdoista eli ehdoista, jotka eivät sido kaupan osapuolia, vaikka ne olisi kirjattu kauppakirjaan. Kiinteistön kaupassa sitomattomia ehtoja ovat muun muassa ehto, *joka rajoittaa ostajan oikeutta luovuttaa kiinteistö edelleen, ehto, joka rajoittaa ostajan henkilökohtaista vapautta sekä ehto, jonka mukaan myyjällä on oikeus halutessaan lunastaa kiinteistö.*

Kiinteistön kaupasta voidaan tehdä esisopimus. Esisopimus on mahdollista tehdä niin, että se sitoo vain toista osapuolta. Esisopimus tulee olla kaupanvahvistajan vahvistama, ja se tulee tehdä määrämuotoisena samoin kuin virallinen kauppakirjakin. Esisopimuksessa tulee mainita päivämäärä, johon mennessä kauppa on solmittava, mutta kauppahinta voidaan jättää avoimeksi. Mikäli esisopimuksen voimassaoloa ei erikseen ole määrätty, on se viisi vuotta.

Mikäli esisopimusta rikotaan, on kanne nostettava kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun sopimuksen voimassaolo on päättynyt. (Maakaari 2:7.)

Kiinteistöön kuuluva omaisuus kuuluu kiinteistön kauppaan, ellei osapuolten kesken muuta ole sovittu. Samoin kiinteistöön kuulumaton omaisuus kuuluu kiinteistön kauppaan vain, jos siitä on sovittu erikseen. Kiinteistöön kuuluvan omaisuuden määrittelemisen eli ainesosa- ja tarpeistoproblematiikka voi olla vaikeaa. (Kasso 2014, 5.) Maakaari ei määrittele, mikä kiinteistöön kuuluvasta omaisuudesta on ainesosaa ja mikä tarpeistoa (Jokela ym. 2010, 14). Ainesosiksi voidaan oikeuskirjallisuuden ja oikeuskäytännön mukaisesti katsoa kiinteistöön fyysisesti kuuluvat epäitsenäiset osat. Tällaisia ovat esimerkiksi puhe-
linpylväät, vesijohdot, lipputanko, laituri ja kaivo. Tarpeistoon taas kuuluvat itsenäiset omaisuusesineet, joita ovat esimerkiksi kiinteistön käyttöä varten varatut tuotteet, kuten lämmitysöljy tai rakennustarvikkeet. Rakennuksen ainesosia voivat olla liedet ja kaapit, tarpeistoa taas esimerkiksi avaimet ja palotikkaat. (Kasso 2014, 6-7.)

Kiinteistön kaupassa vaaranvastuu siirtyy omistajalle heti, kun kauppakirja on allekirjoitettu. Ostaja vastaa siis kaupanteon jälkeen syntyneistä kiinteistöä koskevista vahingoista, vaikka kiinteistö olisi edelleen myyjän hallinnassa. Vahinko voi olla esimerkiksi tulipalo, salaman aiheuttama vaurio, myrskyn aiheuttamat tuhot tai vahingonteko. (Palo & Linnainmaa 2002, 141.)

3.1.2 Kiinteistökaupan määrämuoto

Kiinteistökaupan kauppakirja on tehtävä kirjallisesti. Kauppakirjasta on tultava ilmi luovutettava kiinteistö, kauppahinta, myyjä ja ostaja sekä kiinteistön luovutustarkoitus. Solmittu kauppa tulee joko vahvistaa kaupanvahvistajan avulla, tai vaihtoehtoisesti kaupan voi solmia sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä. Mikäli kauppaa ei tehdä määrämuodossa, ei kauppa ole sitova. (Maakaari 2:1.) Kummallakin osapuolella on yhtäläinen oikeus vedota kaupan pätemättömyyteen, eikä sillä ole väliä, kummasta osapuolesta pätemättömyys johtuu. Kanteen nostamiselle ei ole erikseen asetettu määräaikaa, mutta kan-
netta ei ole mahdollista nostaa enää, jos lainhuuto on ehditty tehdä. (Jokela ym. 2010, 51–52). Kaupan osapuolista tulee tulla ilmi henkilötiedot, ja kaupan kohteena oleva kiinteistö tulee yksilöidä kiinteistötunnuksen ja osoitteen

avulla. Kauppahinta tulee mainita korkoineen ja eräpäivineen. Myös omistusoikeuden siirtymisajankohta tulee mainita, samoin kuin kiinteistön hallinnan siirtymisen ajankohta. Ellei muuta ole sovittu, siirtyy hallinta saman tien, kun kauppakirja on allekirjoitettu. Kiinteistöveron maksamisesta kaupantekovuodelta vastaavat yhdessä sekä myyjä että ostaja. (Kasso 2014, 217–219.)

Kauppakirjaan voidaan lisätä purkavia tai lykkäviä ehtoja, joista määrätään maakaaren toisen luvun toisessa pykälässä. Purkava tai lykkäävä ehto tulee aina mainita kauppakirjassa, jotta se olisi sitova. Ehtojen avulla voidaan sopia, että kauppa on mahdollista purkaa myös muilla ehdoilla, kuin vain maakaarella erikseen mainituilla. Ehto on voimassa korkeintaan viisi vuotta kaupantekopäivästä. Kaupan solmivat osapuolet saavat päättää, mihin asti purkava tai lykkäävä ehto on voimassa – jos voimassaoloaika ei ole erikseen määritetty, on se aina viisi vuotta. Kanne kiinteistön palauttamisesta myyjälle on saatettava vireille kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun ehdon voimassaolo on päättynyt. (Maakaari 2:2.)

Kaupan osapuolilla on sopimusvapaus, jota ei juuri lainsäädännössä rajoiteta. Sovittavat asiat kannattaa kuitenkin aina merkitä kauppakirjaan. Erikseen sovittavia asioita voivat olla esimerkiksi sähkösopimuksen siirtäminen tai kiinteistön hallinnan luovutuksen ajankohta. (Oikeusministeriö 2013.) Tavoite suojella heikompaa osapuolta on johtanut siihen, että sopimusvapautta on rajoitettu etenkin kuluttajakaupoissa. Kuluttajakaupalla tarkoitetaan kauppaa, joka on solmittu kiinteistöjä ammattimaisesti myyvän tai rakentavan elinkeinonharjoittajan ja yksityisen ostajan välillä. (Jokela, Kartio & Ojanen 2010, 19–20.) Kuluttajakauppaa rajoitetaan maakaaren toisen luvun kymmenennessä pykälässä.

3.2 Kosteusvaurioitunut asuinkiinteistö

Kosteusvaurioilla tarkoitetaan kosteuden aiheuttamia vaurioita niin rakenteissa kuin pinnoitteissa, sekä selkeästi havaittavaa kosteaa jälkeä pintamateriaaleissa. Kosteusvaurio voi syntyä esimerkiksi vuotavasta vedestä tai kosteuden tiivistymisestä. Kosteassa materiaalissa alkaa kasvaa erilaisia terveydelle haitallisia mikrobeja, ja kosteusvauriot ovat otollinen kasvualusta erilaisille homeille. Kosteusvaurio ei kuitenkaan automaattisesti tarkoita homeongelmia.

(Koskinen 2001, 5.) Kosteus- tai homevaurio voi johtua myös rakennuksen teknisestä iästä ja sen käymisestä loppuun. Vanhassa rakennuksessa voi olla paljon erilaisia vikoja tai vaurioita, rakennusmateriaalit ovat saattaneet tulla käyttöikänsä päähän ja viallisiksi tai puutteelliseksi muuttuneet rakenteet estävät esimerkiksi kunnollisen ilmanvaihdon. (Koskinen 2004, 41.)

Homekasvusto ei vaurioita rakenteita, mutta yli 90 prosentin kosteus aiheuttaa homehtuneissa rakenteissa lahoamista. Eniten vaurioita rakenteissa esiintyy kosteissa tiloissa ja keittiöissä. (Koskinen 2001, 6-7.)

Kosteusvauriot saattavat aiheuttaa vakavaa haittaa terveydelle. Erilaiset mikrobikasvustot saattavat vaikuttaa esimerkiksi hengitysilmaan ja altistaa asukkaat erilaisille hengitystieoireille ja -sairauksille. (Koskinen 2001, 10.) Terveystensuojelulain (19.8.1994/763) mukaan jos asunnossa ilmenee esimerkiksi hajua tai mikrobeja, jotka voivat aiheuttaa terveyshaittaa, tulee viipymättä ryhtyä toimenpiteisiin, joilla selvitetään, mistä haitta johtuu ja miten se voitaisiin poistaa. Jos haitta esiintyy asuinhuoneistossa ja johtuu esimerkiksi rakennuksen rakenteista, on vaurioiden korjaaminen ja terveyshaittojen poistaminen ostajan vastuulla. Jos haitan voidaan epäillä aiheuttavan välitöntä vaaraa tiloissa oleskeleville, voi terveydensuojeluviranomainen rajoittaa esimerkiksi asunnon käyttöä tai viimekädessä kieltää rakennuksessa oleskelun kokonaan. (Terveystensuojelulaki 7:27.)

Vuosina 1995 ja 1996 Kansanterveyslaitos tutki kosteusongelmien laajuutta asuinrakennuksissa. Tutkimusten tuloksena selvisi, että 60 prosentissa asuin-kerrostaloista ja 82 prosentissa pientaloista löytyi merkkejä kosteuden aiheuttamista vaurioista. Perusteellisen korjauksen tarpeessa oli lähes puolet kerrostaloasunnoista ja hieman yli puolet pientaloista. (Koskinen 2001, 6.) Tutkimuksen mukaan pientaloissa eniten vaurioita esiintyy pesutilojen seinissä ja lattioissa, keittiön lattiassa, vesikatteessa sekä rakennuksen alapohjassa (Koskinen 2004, 43).

Pahastikin vaurioitunut asuinkiinteistö voidaan kuitenkin myydä huoletta, kunhan kauppakirjassa mainitaan yksilöidysti rakennuksen vahingoista ja puutteista. Kun esimerkiksi kosteusvaurio on yksilöity riittävän tarkasti ja on varmistettu, että ostaja on tietoinen vaurion laajuudesta ja merkityksestä, ei ostaja voi vedota vaurioon virheensä. (Palo & Linnainmaa 2002, 74)

3.3 Kuntotarkastus

Asuinkiinteistön kuntoa tarkastettaessa avuksi voi kutsua kuntotarkastajan. Kuntotarkastajana voi toimia kuka tahansa rakennustekniikkaa tunteva, eikä kuntotarkastajien toimintaa säädellä laissa. Kuntotarkastaja kannattaa valita huolella, sillä epäpätevä kuntotarkastaja voi antaa kohteesta virheellisiä tietoja. Virallinen tutkinto kuntotarkastajiksi on AKK-tarkastajilla (asuntokaupan kuntotarkastajat), PKA-kuntoarvioijilla, PKM-tarkastajilla (pätevöitynyt kosteudenmittaaja) sekä keskuskauppakamarin tarkastuksiin hyväksytyillä tavaran-tarkastajilla. Kuntotarkastustoimintaa ei ennen 2000-lukua ole ollut, joten kyse on melko uudesta prosessista. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014a.) Esimerkiksi AKK-tarkastajilta vaaditaan vähintään rakennusmestarin (AMK) tutkintoa tai aiempaa teknikon tutkintoa ja asuntokaupan kuntotarkastajan koulutusta. Lisäksi tarkastajalla tulee olla monipuolinen, vähintään viiden vuoden työkokemus alalta, ja koulutuksen jälkeen tulee vielä suorittaa työnäytteitä. AKK-tarkastajille on laadittu kaksi eri suoritusohjetta, toinen tilaajan ja toinen kuntotarkastaan näkökulmasta. (FISE 2016.)

Yleensä kuntotarkastuksen tilaaminen on myyjän vastuulla, sillä ostaja ei välttämättä pysty tilaamaan kuntotarkastusta myyjän omistamalle kiinteistölle ilman myyjän erillistä suostumusta. Kuntotarkastusraportin sisältö tulee aina näyttää myös kaupan toiselle osapuolelle, oli tarkastuksen tilaajana sitten myyjä tai ostaja. (Koskinen 2004, 164.)

Kuntotarkastuksesta laaditaan erillinen kuntotarkastusraportti. Kuntotarkastus tehdään rikkomatta rakenteita, joten piilevät virheet eivät välttämättä tule tarkastuksessa esiin. Kuntotarkastusraportti kertoo yleiskuvan rakennuksesta ja sen kunnosta ja mahdollisista korjaustarpeista. Kuntotarkastus maksaa satoja euroja, joissain tapauksissa jopa reilusti yli tuhat euroa. Jos mahdollista, tarkastus kannattaa tehdä niin, että sekä myyjä että ostaja ovat paikalla. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014a.)

Kauppakirjaan liitettynä kuntotarkastusraportti on osa kaupasta tehtyä sopimusta. Kuntotarkastusraportin sisältö on siis yhtäläisessä asemassa kauppakirjassa sovittujen asioiden kanssa, ja kuntotarkastusraportin sisältö vaikuttaa siihen, mitä kiinteistöstä on katsottava sovitun osapuolten kesken. Jos raporttiin on kirjattu korjaustarpeita, on ostajalla velvollisuus tutkia kohdetta tarkemmin. Lähtökohtaisesti kuntotarkastaja ei voi joutua vastuuseen rakennuksen

virheistä, vaikka olisikin tutkinut kiinteistöä virheellisesti, ellei pystytä näyttämään, että tarkastajan toiminta olisi aiheuttanut vahinkoa. (Koskinen 2004, 165, 171.) Turun hovioikeus on ratkaisussaan S 97/104 määrännyt kuntotarkastajan yhteisvastuullisesti myyjän kanssa korvaamaan ostajalle rakennuksen korjauskulut. Kaupan kohteena olleen kiinteistön rakennuksen katosta oli löytynyt vuoto, ja hovioikeus katsoi, että myyjän olisi tullut tietää kattovuodosta ja kuntotarkastajan olisi tullut huomata kosteusvaurio.

Auktorisoidut kuntoarvioijat ja -tarkastajat ry (AKK-tarkastajat ja PKA-kuntoarvioijat) on laatinut määräykset, jotka koskevat hyvää kiinteistön kuntoarviointitapaa. Jokaisen hyväksytyn AKK-tarkastajan ja PKA-arvioijan tulisi noudattaa määräyksiä. Määräysten mukaisesti kuntotarkastaja ei saa olla esteellinen suorittamaan tarkastusta, ja mikäli tarkastus tehdään esimerkiksi lähisukulaiselle, tulee se tuoda ilmi tarkastusraportissa. Otettaessa työtehtävää vastaan tarkastajan tulee varmistua siitä, että on kykenevä suoriutumaan tarkastuksesta. Tarkastusraportti tulee laatia yhdenmukaisesti yhdeksi kokonaisuudeksi niin, ettei sen tulosta voi muunnella esimerkiksi jättämällä sivuja pois. (Auktorisoidut kuntoarvioijat ja -tarkastajat 1998.)

Muita tapoja tutkia kiinteistön kuntoa ovat kuntoarvio, kuntotutkimus sekä kuntokartoitus. Näiden kohteena voi olla niin asuinkiinteistö, liikekiinteistö kuin teollisuuskiinteistö. Kuntokartoituksessa tutkitaan yksittäistä ongelmaa ja sen laajuutta ja syitä. Kuntotutkimuksessa tavoitteena on löytää mahdollinen ongelma ja sen aiheuttaja yksittäisestä osasta, ja kuntoarviossa taas selvitetään esimerkiksi tilojen kuntoa. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014a.) Lisäksi rakennusten kuntoa voidaan tutkia esimerkiksi koulutettujen homekoirien avulla, kosteusmittauksilla tai kosteus- ja homekartoituksilla (Koskinen 2004, 162).

Kuntotarkastusten yleisyys on vuonna 2009 tehdyn tutkimuksen mukaan vaihdellut viidenkymmenen ja yhdeksänkymmenen prosentin välillä. Vastaavasti Ruotsissa ja Tanskassa lukuarvio on ollut 99 % ja Norjassa 40 %. Tanskan lainsäädännössä on erikseen laadittu asetus kuntotarkastuksista, toisin kuin muissa maissa. Norjassa on kuitenkin jo vuonna 2009 valmisteltu lakiesitystä, joka velvoittaisi teettämään kuntotarkastuksen. (Selvitys asuntokauppoihin liittyvistä käytännöistä Pohjoismaissa 2011, 5.)

Ruotsissa, Norjassa ja Tanskassa sekä myyjän että ostajan on mahdollista ottaa piilovirhevakuutus, ja etenkin Tanskassa ja Norjassa vakuutus on todella

yleinen. Vakuutuksen tarkoituksena on turvata myyjän tai ostajan oikeudet mahdollisen vaurion varalta. Esimerkiksi Ruotsissa on piilevien virheiden varalle mahdollista saada vakuutus kymmeneksi vuodeksi kaupantekohetkestä. Ehtona on, että kaupan kohteena olleessa rakennuksessa on suoritettu kunto-tarkastus. Suomessa vastaavanlaista käytäntöä on vain pienimuotoisena. (Selvitys asuntokauppoihin liittyvistä käytännöistä Pohjoismaissa 2011, 7.)

3.4 Rintamamiestalo

Rintamamiestaloja alettiin rakentaa 1940- ja 1950-luvuilla kasvaneen asuttamistarpeen myötä (Laakso 2016). Rintamamiestalot ovat puurakenteisia puoli-toistakerroksisia asuinrakennuksia, joissa on harjakatto. Asuinkerroksen lisäksi rakennuksissa on ullakko ja mahdollisesti erillinen kellaritila. Ullakkohuoneissa yläpohja on vino, ja huoneen reunustalla katto on huomattavasti matalampi kuin keskellä huonetta. Ullakkohuoneiden vieressä on vieriuullakko, joka voi olla käytössä esimerkiksi vaatehuoneena. (Rakennustaito 2016.) Talo ja asuinhuoneistot on rakennettu yhden savupiipun ympärille, jolloin pohjaratkaisusta muodostuu neliömäinen (Arkkitehtuurimuseo 2012). Rintamamiestaloja on Suomessa kaikkiaan noin 300 000 kappaletta (Rakentaja.fi).

Rintamamiestalot ovat niin sanottuja tyyppipientaloja. Tyyppitalot olivat julkisia talomalleja, ja piirustukset vapaasti kaikkien käytettävissä, joten periaatteessa kuka tahansa pystyi rakentamaan rintamamiestalon. (Laakso 2016.)

Sotien jälkeen taloja oli pakko rakentaa puusta, sillä sotien jälkeisen materiaali-pulan vuoksi kaikki saatavilla ollut teräs ja betoni menivät teollisuuden tarpeisiin. Puu sopi hyvin sarjantuotantoon, ja tyyppitalot olivat helppo rakentaa ilman erityistä osaamista tai erikoisvälineitä. Myös tiilistä oli pulaa, joten rakennuksiin oli mahdollista rakentaa vain yksi savupiippu. Jyrkkä harjakatto taas mahdollisti sen, että myös ullakosta saatiin käyttökelpoista tilaa. Ullakkotila saatettiin jopa vuokrata jollekin, joten käynti ullakolle rakennettiin yleensä tuulikaapista. (Arkkitehtuurimuseo 2012.)

Alkuperäisissä rintamamiestaloissa ei kosteusvaurioita ole esiintynyt, sillä rakenteet ovat olleet hengittäviä ja hyvin tuulettuvia. Esimerkiksi ullakkotilojen yläpohjien tuuletus on rakennettu ilmastavasti, joten lahoa ei ole päässyt synty-mään. (Rakennustaito 2016.) Lähes jokainen rintamamiestalo on kuitenkin

käynyt läpi vähintään yhden peruskorjauksen, mistä on seurannut, että talot ovat vaihtelevassa kunnossa. Taloja on saatettu korjata ilman, että on ymmärretty, mitä toimenpiteitä on tehty. Hengittäviä eristeitä on korjattu esimerkiksi uretaanilla, muovikelmulla tai mineraalivillalla, ja tuuletus on tukittu. (Laakso 2016.) Tämän seurauksena puurakenteet ovat kosteusvaurioituneet, ja rakenteisiin on saattanut kehittyä mikrobivaurioita (Rakennustaito 2016).

Arkkitehti Pekka Saatsin mukaan rintamamiestalo kuitenkin harvoin on niin huonossa kunnossa, etteikö korjaaminen enää kannattaisi. Saatsin mukaan puurunkoisen talon korjaaminen on sekä helppoa että hallittavaa, kunhan muistaa pitää kiinni alkuperäisistä ratkaisuista. Alun perin rintamamiestaloihin ei ole ollut tarkoitus rakentaa esimerkiksi kylpyhuoneita, eikä esimerkiksi kellarituloja ole tarkoitettu saunatiloiksi. (Laakso 2016.)

4 VIRHEET KIINTEISTÖN KAUPASSA

Kiinteistön virhettä koskevia riitoja esiintyy paljon. 2000-luvulla hovioikeudessa on vuositasolla käsitelty keskimäärin 3500 riitaa, joista 150 on liittynyt kiinteistön kauppaan. Niistä noin kolme neljäsosaa on koskenut nimenomaan kiinteistön virheitä. (Jokela ym. 2010, 122.)

Kiinteistön kaupassa on virhe silloin, kun kiinteistö ei ole sellainen, mitä siitä on osapuolten kesken sovittu. Virheellinen tai puutteellinen, esimerkiksi vaurioitunut kiinteistö ei siis automaattisesti ole virhe, jos osapuolten tarkoituksena on ollut tehdä kauppaa vaurioituneesta rakennuksesta. Virheen on oltava vaikutuksellinen, jotta siihen olisi mahdollista vedota. Tulee siis olettaa, että virhe on voinut vaikuttaa kauppaan, jotta kiinteistön virheen määritelmä täyttyy. (Jokela ym. 2010, 126–127.)

Kiinteistön kaupan virheitä on kolmenlaisia: laatuvirheitä, vallintavirheitä ja oikeudellisia virheitä. Yleisin kiinteistön kaupan virheistä on laatuvirhe. (Kasso 2014, 249.) Laatuvirhe on kyseessä silloin, kun kiinteistö ei ominaisuuksiltaan vastaa sitä, mitä osapuolten kesken on sovittu (Maakaari 2:17). Vallintavirheellä tarkoitetaan sitä, kun myyjä on antanut virheellisen tiedon esimerkiksi kaavasta, rakennuskiellosta tai rakennusluvan voimassaolosta (Maakaari 2:18). Oikeudellinen virhe syntyy esimerkiksi silloin, kun myyjä on antanut vir-

heellisen tiedon lainhuudon saajasta, vuokraoikeudesta, kiinteistöön kohdistuvasta panttioikeudesta tai muusta vastaavasta seikasta, tai jos saannossa on jokin epäselvyys (Maakaari 2:19).

Lähtökohtaisesti myyjä vastaa kaikista antamistaan tiedoista huolimatta siitä, onko tieto ollut oikeellinen vai ei. Myyjä vastaa virheestä myös silloin, jos virheellisen tiedon on antanut kiinteistönvälittäjä tai muu kauppaa solmimassa ollut henkilö. (Jokela ym. 2010, 129–131.) Myyjä ei kuitenkaan vastaa kuntotarkastajan antamista tiedoista (Hoffrén 2013, 106). Ostaja ei saa vedota sellaiseen seikkaan, joka hänen olisi tullut tietää kauppaa solmiessa. Ei siis ole merkitystä, onko myyjä jättänyt jonkin asian mainitsematta erikseen, jos ostaja on kuitenkin ollut tietoinen tästä asiasta. (Jokela ym. 2010, 129–131.)

Yleisesti oikeuskäytännössä virheellisyyden määräävänä ajankohtana pidetään kaupan solmimishetkeä, vaikka virhe tulisikin ilmi vasta myöhemmin (Kasso 2014, 249). Esimerkiksi vallintavirheeseen ei voi vedota, jos viranomainen on tehnyt kiinteistöä koskevan päätöksen kaupan solmimisen jälkeen (Jokela ym. 2010, 133).

Virheestä tulee ilmoittaa myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun ostaja on virheen havainnut. Kohtuullinen aika katsotaan aina tapauskohtaisesti tilanteesta riippuen. Laatuvirheestä on kuitenkin ilmoitettava viiden vuoden kuluessa. (Jokela ym. 2010, 135, 137.) Turun hovioikeus on ratkaisussaan S 04/978 todennut, että vuosi ei ole kohtuullinen aika, ja korkein oikeus on ratkaisussaan KKO 2008:8 todennut, että kun ostaja oli mennyt purkamaan rakenteita ennen reklamaation tekemistä myyjälle, ei hänellä enää ollut oikeutta vedota virheisiin. Reklamaatiolle ei ole erityisiä muotovaatimuksia, mutta reklamaatio on tehtävä niin, että se voidaan jotenkin näyttää toteen. Virheilmoituksesta on tultava ilmi, mitä reklamaatio koskee ja mitä seuraamuksia haetaan, mutta mahdolliset korvaussummat voi ilmoittaa myöhemmin. (Jokela ym. 2010, 136.) Kohtuulliseen reklamaatioaikaan sisältyy virheen tutkiminen ja mahdollisen asiantuntijan konsultointi (Palo & Linnainmaa 2002, 142).

Tässä opinnäytetyössä keskitytään tutkimaan tarkemmin ainoastaan virheistä yleisintä eli laatuvirhettä.

4.1 Laatuvirhe

Laatuvirhe eli faktinen virhe liittyy aina kiinteistön fyysisiin ominaisuuksiin. Laatuvirhe voi esiintyä niin aineistossa kuin tarpeistossa, ja kyseessä voi olla niin maapohjan, maarakenteiden kuin rakennustenkin virheellisyys. (Kyllästäinen 1998, 20.)

Maakaaren toisen luvun 17 §:n mukaan kiinteistössä on laatuvirhe, jos myyjä on antanut ostajalle harhaanjohtavan tiedon esimerkiksi rakennuksen kunnosta tai jostakin sen ominaisuudesta, tai jos myyjä on jättänyt ilmoittamatta jostakin sellaisesta ominaisuudesta, jonka voidaan olettaa vaikuttavan kiinteistön arvoon tai käyttöön. Molemmissa tapauksissa ehtona on, että tiedon tai tiedon puutteen voidaan olettaa vaikuttaneen kaupan syntymiseen. Laatuvirhe on kyseessä myös silloin, jos myyjä on huomannut, että ostajalla on virheellinen käsitys kiinteistöstä, eikä hän ole oikaissut ostajaa. Myös salaiset virheet kuuluvat laatuvirheisiin.

Useimmiten laatuvirheessä on kyse jostakin rakennuksen ominaisuuteen liittyvästä viasta, kuten kosteusvaurioista, virheellisistä perustuksista tai lämmitysjärjestelmän puutteista. Myös pinta-alavirheet ovat melko yleisiä. Yleisiä laatuvaatimuksia kiinteistöille ei voida asettaa, joten jokainen virhe tutkitaan aina tapauskohtaisesti. (Jokela ym. 2010, 138.)

Maakaaren esitöiden mukaan kyseessä ei ole laatuvirhe, vaikka rakennus olennaisesti poikkeaisikin normaalitasosta, jos poikkeama on kuitenkin otettu huomioon esimerkiksi kauppahinnassa (Hallituksen esitys 120/1994). Laatuvirheen kriteerit eivät täyty myöskään vaikka rakenteet olisivat nykyaikaisten määräysten vastaisia, jos rakennus on rakennettu tai remontoitu rakennushetkellä vallinneen käytännön mukaisesti, eikä rakenteista ole aiheutunut esimerkiksi kosteushaittaa. (Palo & Linnainmaa 2002, 158.)

Kauppakirjaan on mahdollista laatia vastuunrajoituslauseke ehkäistäkseen erityisesti mahdollisen laatuvirheen syntyä. Maakaaren esitöiden mukaan vastuunrajoitusehtojen vaaditaan olevan täsmällisesti yksilöityjä. Tällä varmistetaan ostajan olevan tietoinen siitä, mistä seikoista myyjä ei vastaa. (Hallituksen esitys 120/1994.) Kauppakirjassa voidaan siis sopia yksilöidysti kiinteistön ominaisuuksista. Kauppakirjassa voidaan mainita yksilöidysti esimerkiksi kyl-

pyhuoneen laattalattioiden huonosta kunnosta, kaivoveden juomakelpoisuudesta tai keittiön tasojen vaihtotarpeesta. Tällöin varmistetaan ostajan olevan tietoinen esimerkiksi puutteista kiinteistön ominaisuuksissa, jolloin voidaan välttää riitatapauksia. (Jokela ym. 2010, 139.)

Korkein oikeus on esimerkiksi ratkaisussaan 2004:78 ottanut kantaa vastuunrajoituslausekkeeseen. Kauppakirjassa oli myyjän vastuuta rajoittava lauseke ja maininta rakennuksen kosteusvaurioista. Myöhemmin selvisi, että kosteusvauriot olivat syntyneet rakennusvirheiden seurauksena. Vaikka vastuunrajoituslauseke olikin tehty, se ei ollut sisältänyt mainintaa rakennusvirheistä, joten ostajalla oli lausekkeesta huolimatta oikeus vedota laatuvirheeseen niin rakennusvirheiden kuin niistä aiheutuneiden kosteusvaurioiden vuoksi. Vastuunrajoituslausekkeeseen on otettu kantaa myös ratkaisussa 2012:72, missä kauppa oli solmittu elinkeinonharjoittajien välillä. Kauppakirjaan kirjatun ehdon mukaan *ostaja otti vastattavakseen kaikista mahdollisista rakennuksen korjauksissa tai purkamisessa tarvittavista toimenpiteistä ja näistä aiheutuvista kustannuksista siitä huolimatta, oliko niitä huomioitu kustannusarviossa, ja olivatko ne olleet kaupantekohetkellä mahdollisesti piileviä tai oliko niillä terveydelle tai ympäristölle haitallisia vaikutuksia*. Myöhemmin ostaja kuitenkin vetosi laatuvirheeseen, mutta sekä käräjäoikeus, hovioikeus että korkein oikeus katsoivat, ettei ostajalla ollut oikeutta vedota laatuvirheeseen, sillä vastuunrajoituslauseke oli riittävästi yksilöity. Korkein oikeus katsoi, että ehdon sanamuoto oli yksiselitteinen eikä jättänyt tilaa arvailuille.

4.1.1 Sopimus kiinteistön ominaisuuksista

Maakaaren toisen luvun 17 §:n ensimmäisen momentin ensimmäisen kohdan mukaan kiinteistössä on laatuvirhe silloin, kun *kiinteistö ei ominaisuuksiltaan ole sellainen kuin on sovittu*.

Kiinteistön sovitut ominaisuudet määräytyvät niin kauppakirjassa mainituista asioista kuin myös sen ulkopuolella ilmi tulleista seikoista, kuten rakennuksen iästä ja kunnosta (Kasso 2014, 249) tai erikseen suullisesti kerrotuista asioista (Jokela ym. 2010, 139). Suullisesti ilmi tulleiden asioiden ongelmana on kui-

tenkin se, että niitä on vaikea näyttää täyteen. Virheellinen tieto kauppakirjassa ei automaattisesti ole virhe, sillä merkitystä on myös sillä, tiesikö ostaja tiedon virheelliseksi. (Palo & Linnainmaa 2002, 156.)

Oikeuskäytännössä ei ole muodostunut selkeää rajaa siitä, mikä on sopimuksen vastaista ja mikä taas täyttää muunlaisen laatuvirheen kriteerit (Hoffrén 2013, 103). Korkein oikeus on kuitenkin esimerkiksi ratkaisussaan 2009:39 katsonut, että kaupan kohde ei ole vastannut sovittua vesi- ja lämmitysjärjestelmän osalta, vaikka ratkaisusta ei käy ilmi, että osapuolet olisivat sopineet näistä mitään erikseen.

4.1.2 Virheellisesti tai harhaanjohtavasti annettu tieto

Maakaaren toisen luvun 17 §:n ensimmäisen momentin toisen kohdan mukaan kiinteistössä on laatuvirhe silloin, kun *myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kiinteistön pinta-alasta, rakennusten kunnosta tai rakenteista taikka muusta kiinteistön laatua koskevasta ominaisuudesta ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.*

Virheellinen tieto voi olla annettu joko tahallisesti tai tahattomasti. Sillä ei ole merkitystä, onko myyjä tiennyt antaneensa harhaanjohtavaa tietoa. Mikäli myyjä ei ole varma antamastaan tiedosta, tulee hänen ilmaista tiedon olevan epävarmaa. Maakaaren esitöiden mukaan harhaanjohtava tieto tulee olla annettu tarkasti jostain asiasta, eli yleisluontoiset kommentit esimerkiksi koko rakennuksen kunnosta eivät ole virheellisiä tietoja. (Hoffrén 2013, 104–105.) Esimerkiksi Kouvolan hovioikeus totesi ratkaisussaan S 98/187, ettei kiinteistön myynti-ilmoitus ole ratkaiseva laatuvirheen arvioinnin kannalta.

Jos myyjä on korjannut antamansa virheellisen tiedon ennen kaupan solmimista, ei laatuvirheen kriteeri enää täyty (Palo & Linnainmaa 2002).

Turun hovioikeus on ratkaisussaan S 04/2647 käsitellyt yleistä pinta-alavirhettä. Rakennus oli markkinoitu ostajalle 260–280-neliöisenä, mutta myöhemmissä mittauksissa tuli ilmi, että pinta-ala oli 201 neliömetriä. Virhettä pidettiin vaikutuksellisenä, ja ostaja oli oikeutettu korvaukseen.

4.1.3 Tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti

Maakaaren toisen luvun 17 §:n ensimmäisen momentin kolmannen kohdan mukaan kiinteistössä on laatuvirhe silloin, kun *myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt ilmoittamatta ostajalle sellaisesta tyypillisesti myydyn kaltaisen kiinteistön käyttöön tai arvoon vaikuttavasta 2 kohdassa tarkoitettua ominaisuudesta, josta myyjä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.*

Myyjän tulee oma-aloitteisesti antaa ostajalle tarvittavat tiedot niin kiinteistöstä, sen käytöstä ja sen mahdollisista vahingoista kuin tarpeiston ominaisuuksista. Tietoa ei kuitenkaan tarvitse erikseen antaa sellaisista asioista, jotka jokaisen ostajaehdokkaan tulisi itse huomata. Tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti voi niin ikään harhaanjohtavasti annetun tiedon ohella olla joko tahallista tai tahatonta. Kriteerinä on kuitenkin se, että virheen on oltava sellainen, että myyjä on siitä tiennyt tai hänen olisi vähintäänkin pitänyt olla tietoinen siitä. Myyjällä on siis selonottovelvollisuus myymästään kiinteistöstä. (Hoffrén 2013, 110.)

Kolmatta kohtaa arvioidaan esimerkiksi kiinteistön käyttötarkoituksen mukaan. Jos kiinteistöä myydään selvästi vapaa-ajan asuntona, ei myyjän tarvitse antaa kiinteistöstä ympärivuotiseen asumiseen liittyviä tietoja. (Hoffrén 2013, 108.)

4.1.4 Ostajan virheellinen käsitys

Maakaaren toisen luvun 17 §:n ensimmäisen momentin neljännen kohdan mukaan kiinteistössä on laatuvirhe silloin, kun *myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt oikaisematta havaitsemansa ostajan virheellisen käsityksen jostakin kiinteistön ominaisuudesta, joka vaikuttaa kiinteistön soveltumiseen aiottuun käyttöön.*

Toisin kuin kolmannessa kohdassa, neljännessä arvioidaan sellaisia seikkoja, jotka eivät tyypillisesti vaikuta kiinteistön yleiseen käyttöön. Käytännössä tämä tarkoittaa asioita, joita yksilöity ostajaehdokas on kiinteistöltä halunnut, eli merkitystä on kiinteistön tulevalle käyttötarkoituksella. (Hoffrén 2013, 117.)

Myyjän tulee olla havainnut ostajan virheellinen käsitys, jotta virhe syntyisi. Neljännen kohdan kohdalla myyjällä ei ole erityistä selonottovelvollisuutta, mutta myyjällä on lojaliteettivelvoite: myyjä ei saa käyttää hyväkseen ostajan erehdystä. (Hoffrén 2013, 117.)

4.1.5 Salainen virhe

Kiinteistössä on salainen virhe silloin, kun kiinteistössä on sellainen olennainen virhe, josta myyjä ei ole ollut eikä hänen voida olettaa olleen tietoinen. Salainen virhe ilmenee yleensä kiinteistön rakennuksissa. (Jokela ym. 2010, 146.) Maakaaren toisen luvun 17 §:n ensimmäisen momentin viidennen kohdan mukaan kiinteistön tulee *poiketa laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää*, jotta kyseessä olisi salainen virhe. Myyjä on aina vastuussa salaisesta virheestä. Maakaaren esitöiden mukaan rakennuksen ikä ja siihen tehdyt peruskorjaukset tulee ottaa huomioon arvioidessa sitä, mitä ostaja on kiinteistöltä perustellusti voinut odottaa. Mitä uudempi rakennus on kyseessä, sitä parempaa laatu ostajalla on oikeus vaatia. (Hallituksen esitys 120/1994.) Merkitystä on myös esimerkiksi sillä, miten kauan rakennus on seisonut tyhjiällä ja kylmillään ennen kaupan solmimista (Koskinen 2004, 92).

Oikeuskäytännössä on katsottu, että salaisia virheitä ovat vauriot, jotka eivät kuulu myyjän selonottovelvollisuuden piiriin. Merkityksellisin arviointikriteeri salaisen virheen kohdalla on rakennuksen asumiskelpoisuus. Kaupan kohteena olevan, asumiskäyttöön tarkoitetun kiinteistön tulee olla asumiskelpoinen, eikä siitä saa aiheutua asukkaille terveyshaittaa. Terveyshaitan aiheutuminen tekee virheestä aina merkittävän. Kynnys salaisen virheen tuomitsemisessa on korkeampi kuin esimerkiksi myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnissä. (Koskinen 2004, 89, 123.)

Salaisen virheen olemassaoloa lähdetään arvioimaan vasta sen jälkeen, kun on todettu, että mikään muu laatuvirheen kriteeri ei täyty. Kyseessä ei siis voi olla salainen virhe esimerkiksi silloin, kun myyjä on laiminlyönyt tiedonantovelvollisuutensa. (Hoffrén 2013, 118.) Kyse voi olla salaisesta virheestä vaikka myyjä olisikin ollut tietoinen virheestä, jos ostaja ei ole kyennyt näyttämään,

että myyjä olisi esimerkiksi laiminlyönyt tiedonantovelvollisuutensa (Koskinen 2004, 111).

Salaisen virheen olemassaoloa tulee arvioida niin, että kiinteistöä verrataan muihin saman alueen samankaltaisiin kiinteistöihin. Jos kiinteistön kunto poikkeaa selvästi muista vastaavanlaisista kiinteistöistä, ja kauppahinta on selvästi vastaavanlaisten kiinteistöjen yleistä hintatasoa alhaisempi, ei kyseessä voi olla salainen virhe. (Jokela ym. 2010, 146.) Salaista virhettä ei siis arvioida myyjän menettelyn näkökulmasta, niin kuin muita laatuvirheitä. (Hoffrén 2013, 118).

Ostaja ei kuitenkaan voi vedota salaiseen virheeseen, mikäli hän on omaa tietämättömyyttään maksanut liian korkean kauppahinnan ostamastaan huonokuntoisesta kiinteistöstä. Kauppahinnan merkitystä ja salaista virhettä arvioitaessa tulee ottaa huomioon myös ostajan muut odotukset kohteesta. (Hoffrén 2013, 119.)

Korkein oikeus on ratkaisussaan 2015:58 linjannut, että virhettä tulee pitää merkittävänä, jos korjauskustannukset poikkeavat huomattavasti siitä, mihin ostaja on ennen kaupan solmimista perusteellisesti varautunut. Ostaessaan useita vuosikymmeniä vanhaa asuinrakennusta, tulee ostajan kuitenkin aina varautua remontoimaan ja korjaamaan taloa, monesti jo aiemmin kuin mitä esimerkiksi kuntotarkastusraportissa on suositeltu.

4.2 Myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuus

Myyjän tiedonantovelvollisuuden lähtökohtana on, että myyjän tulisi rehellisesti kertoa myytävän kiinteistön kunnosta ja ominaisuuksista ostajalle. Myyjä ei saa pimittää ostajalta mitään sellaisia tietoja, joiden voidaan olettaa vaikuttavan kaupan solmimiseen. (Kasso 2014, 254.) Myyjän velvollisuus on antaa sekä ne tiedot, jotka hän tietää, että ne tiedot, jotka hänen tulisi omistamastaan kiinteistöstä tietää. Myyjällä on siis tiedonantovelvollisuuden lisäksi myös selonottovelvollisuus, ja hänen tulee ottaa selville kaikki asiat, jotka tyypillisesti vaikuttavat myytävän kiinteistön arvoon. Myyjällä on velvollisuus antaa ostajalle tietoa niin kiinteistön fyysisistä ominaisuuksista, kiinteistön vallinnasta kuin kiinteistön ostajan oikeudellisesta asemasta. (Palo & Linnainmaa 2002, 101–102.)

Myyjän tiedonantovelvollisuuden kannalta ei ole merkityksellistä, onko virhe syntynyt myyjän omistuskaudella vai onko virhe ollut olemassa jo mahdollisen aiemman omistajan omistusaikana. Myyjä ei voi vedota esimerkiksi siihen, että edellinen omistaja on kertonut hänelle kiinteistöstä virheellisiä tietoja tai siihen, että on omistanut kiinteistön vasta vähän aikaa, ja ei siksi tiedä joitain seikkoja omaisuudestaan. Jos aiempi omistaja kuitenkin on kertonut myyjälle virheellisiä tietoja niin, että myyjällä ei ole ollut minkäänlaista syytä epäillä tietojen paikkansapitävyyttä, saattaa se vaikuttaa myyjän virhevastuuseen, sillä tällöin myyjä ei tarkoituksella ole antanut vääriä tietoja. (Hoffrén 2013, 73–74.) Myyjä ei myöskään voi vedota esimerkiksi ikäänsä tai kokemattomuuteensa, eikä hänen mahdollisesti puutteellinen kyky havaita kiinteistön virheitä vapauta myyjää vastuusta (Palo & Linnainmaa 2002, 102).

Maakaaren esitöiden mukaan myyjällä on velvollisuus oma-aloitteisesti kertoa ostajalle puutteet tai viat, joista hän on tietoinen. Tiedonantovelvollisuutta tulee arvioida sen mukaan, mitä myyjän asemassa olevan henkilön tulisi tietää kiinteistöstä, jonka omistaa. Lisäksi myyjällä on todistustaakka siitä, onko hän toiminut huolellisesti ja täyttänyt tiedonantovelvollisuutensa. (Hallituksen esitys 120/1994.)

Myyjä vastaa myös välitysliikkeen tai muun hänen edustamansa henkilön antamista tiedoista. Esimerkiksi välitysliikkeen antaman virheellisen tiedon tulee kuitenkin olla vaikutuksellinen, jotta myyjä joutuisi siitä vastuuseen. Mikäli kiinteistönvälittäjä on antanut virheellistä tietoa ostajalle, voi hän joutua korvausvastuuseen. (Palo & Linnainmaa 2002, 113–114.)

4.3 Ostajan selonottovelvollisuus

Ostajan velvollisuutena on tutustua ostettavaan kiinteistöön huolella ennen kaupan solmimista. Ostaja ei voi vedota virheenä sellaiseen seikkaan, joka hänen olisi tullut ennen kaupan solmimista huomata. Ostajan ei kuitenkaan tarvitse tutkia kiinteistöä kuin pintapuolisesti, eikä ostajalla ole velvollisuutta kyseenalaistaa myyjän antamia tietoja. (Kasso 2014, 260.) Maakaaren esitöiden mukaan kiinteistö on tarkastettava niiltä osin, kun tiloihin on esteetön pääsy. Ostajalta ei edellytetä teknisiä toimenpiteitä tai asiantuntija-avun käyt-

tämistä, paitsi silloin, jos kiinteistön kunnossa ilmenee jotain epäilyttävää. Esi-
töissä ei ole otettu kantaa siihen, miten asiantuntija-avun käyttäminen vaikut-
taa ostajan selonottovelvollisuuteen. (Hallituksen esitys 120/1994.) Jos raken-
nusten kuntoa tutkittaessa ilmenee jotain epäilyksiä esimerkiksi vaurioista, on
silloin kyseessä ostajan erityinen tarkastusvelvollisuus (Jokela ym. 2010, 148).

Ennakkotarkastusvelvollisuuden perusteellisuuteen vaikuttaa olennaisesti esi-
merkiksi kaupan kohteena olevan kiinteistön ja sen rakennusten ikä. Mitä van-
hempia kiinteistön rakennukset ovat, sitä tarkemmin ostajan tulee ne tarkistaa,
ja sitä paremmin ostajan tulee valmistautua mahdollisten vaurioiden löytymi-
seen ja rakennusten kunnostustöihin. Vanhemman rakennuksen kohdalla vai-
kutusta on myös tehdyillä peruskorjauksilla ja niiden laajuudella. (Kyllästinen
2013.)

Korkeimman oikeuden ratkaisussa 2009:31 kuntotarkastuksessa oli todettu
vesikatossa riskitekijöitä, jotka olivat heikentäneet katon kestävyyttä. Myöhem-
min yläpohjasta löytyi kosteusvaurio. Katon vuotamista ei kuitenkaan ollut
syytä epäillä, eikä ostajalle syntynyt kuntotarkastusraportin perusteella syytä
epäillä, että rakennuksen yläpohjassa olisi kosteusvaurio. Ostajalle ei siis syn-
tynyt erityistä tarkastusvelvollisuutta yläpohjan osalta.

Myös korkeimman oikeuden ratkaisussa 2004:78 oli pohdittu ostajan selonot-
tovelvollisuutta. Kuntotarkastuksessa oli ilmennyt useita kosteusvaurioita, joi-
den esiintymiset oli kirjattu kauppakirjaan. Ostajalle oli kuitenkin epäselvää,
mistä kosteusvauriot olivat syntyneet. Myöhemmin selvisi, että kosteusvauriot
olivat syntyneet useiden rakennusvirheiden seurauksena. Rakennusteknisten
virheiden havaitseminen ei kuitenkaan olisi ostajalle ollut mahdollista, joten
ostaja ei ollut laiminlyönyt selonottovelvollisuuttaan.

Myyjän velvollisuudet menevät kuitenkin ostajan velvollisuuksien edelle. Mikäli
rakennuksessa on esimerkiksi huomattavissa oleva kosteusvaurio, tulee osta-
jan tutkia se perusteellisesti täyttääkseen oman selonottovelvollisuutensa. To-
dennäköisesti myyjäkin on kuitenkin huomannut kosteusvaurion, ja ellei hän
kerro vauriosta ostajalle, saattaa myyjän toiminta täyttää kunnianvastaisen ja
arvottoman menettelyn kriteerit. Tällöin ostajan selonottovelvollisuudella ei ole
merkitystä, vaan ostajan on mahdollista edelleen vedota laaturirheeseen. (Jo-
kela ym. 2010, 149.)

Ostajan selonottovelvollisuuden kannalta on merkittävää, missä ammatissa ostaja toimii tai millainen yleiskäsitys hänellä on rakentamisesta ja rakennusten kunnosta. Esimerkiksi rakennusinsinööriltä odotetaan enemmän asiantuntemusta ja hänen tarkastusvelvollisuutensa on suurempi kuin ostajalla, joka ei tunne kiinteistö- tai rakennusalaan yhtään. Erilaiset vammat tai fyysiset esteet eivät kuitenkaan lievennä huolellisuusvaatimusta, vaan esimerkiksi näkövammaisella on yhtäläinen selonottovelvollisuus kuin muillakin. (Jokela ym. 2010, 147.) Jos ostajalla on erityisiä vaatimuksia kiinteistön suhteen, tulee hänen itse ottaa vaatimukseen vaikuttavista asioista selvää. Myyjä ei ole vastuussa siitä, miellyttääkö kiinteistö ostajaa tai soveltuuko kiinteistö ostajan aikomaan käyttöön. (Palo & Linnainmaa 2002, 116.)

5 VIRHEIDEN SEURAAMUKSET

Mikäli kiinteistössä havaitaan laatuvirhe, vallintavirhe tai oikeudellinen virhe, on ostajalla oikeus joko hinnanalennukseen tai kaupan purkuun. Ostajalla on myös oikeus saada vahingonkorvaus virheestä. (Maakaari 2:17,18,19.) Lisäksi ostajalla on oikeus pidättäytyä kauppahinnan maksamisesta, mikäli hänellä on myyjälle jokin sopimusrikkomukseen perustuva vaatimus (Maakaari 2:30). Seuraamuksista selvästi yleisin on hinnanalennus, joka on mahdollista määrätä aina, kun kiinteistöstä löytyy virhe (Hoffrén 2013, 195).

Lähtökohtana pidetään sitä, että virheellinenkin kauppa pysyy kuitenkin voimassa. Ensisijaisesti pyritään saamaan kiinteistö vastaamaan sitä, mitä on sovittu alentamalla kauppahintaa, ja mikäli se ei kohtuullisin kustannuksin onnistu, on vaihtoehtona kaupan purku. Kiinteistön virhettä on mahdollista yrittää oikaista myös ostajan ja myyjän välisellä sopimuksella siitä, että myyjä korjaa esimerkiksi virheellisen rakenteen omalla kustannuksellaan vielä kaupan solmimisen jälkeen. (Koskinen 2004, 195.) Ostaja ei kuitenkaan voi velvoittaa myyjää tekemään korjaustoimenpiteitä, eikä myyjä voi vaatia ostajalta mahdollisuutta virheen oikaisuun (Koskinen 2004, 197). Ostaja voi kuitenkin itse tehdä korjaustöitä, ja vaatia korjauskustannuksista korvausta myyjältä (Hoffrén 2013, 197). Virheen seuraamuksiin onkin pohdittu myös myyjän velvollisuutta tai oikeutta korjata kiinteistön virhe, mutta sitä ei hallituksen esityksessä 120/1994 kuitenkaan ole otettu mukaan, sillä myyjällä harvoin on riittävästi asiantuntemusta rakennuksessa esiintyvien virheiden korjaamiseen.

5.1 Kauppahinnan alennus

Hinnanalennuksen edellytykset ovat pienemmät kuin kaupan purulla, eikä hinnanalennus vaadi virheen olennaisuutta tai tahallisuutta (Hoffrén 2013, 199). Ostaja voi vaatia hinnanalennusta, vaikka olisi jo myynyt kiinteistön eteenpäin (Kasso 2014, 267). Maakaaren esitöiden mukaan kyseessä ei ole vahingonkorvaus, vaan hinnanalennuksen tarkoituksena on saada ostajan maksama kauppahinta vastaamaan paremmin sopimuksenvastaisen kiinteistön arvoa (Hallituksen esitys 120/1994).

Maakaaren toisen luvun 31 §:n mukaisesti hinnanalennus lasketaan vähentämällä kauppahinnasta virheellisen kiinteistön arvo. Virhettä tulee siis arvioida sen mukaan, millainen kiinteistön tilanne on ollut kaupantekohetkellä. Hinnanalennus voidaan arvioida myös korjauskustannusten mukaisesti. Tällöin hinnanalennuksessa on otettava huomioon kustannusten nousun vaikutus, sillä tarkoituksena ei ole korjata kiinteistöä parempaan kuntoon kuin sen kuuluisi esimerkiksi ikäänsä nähden olla. (Kasso 2014, 264). Maakaaren esitöissä on esitetty, että hinnanalennus tulisi määritellä käyvän arvon ja kiinteistön todellisen arvon väliseen eroon (Hallituksen esitys 120/1994). Kaupantekohetken jälkeen tapahtunut mahdollinen kiinteistöjen arvon nousu ei korota hinnanalennuksen määrää (Palo & Linnainmaa 2002, 258).

Palautettavalle summalle maksetaan tuottokorkoa kauppahinnan maksupäivästä alkaen, ja kanteen nostamisesta lähtien maksetaan viivästyskorkoa aina siihen saakka, kunnes hinnanalennus on maksettu (Kasso 2014, 265).

Hinnanalennusta määritellessä käytetään suhteellisuusperiaatetta. Jos kiinteistöstä on maksettu käyvän arvon alle jäävä kauppahinta, tulisi myös hinnanalennuksen määrän olla suhteessa pienempi kuin virheen arvon. Suhteellisuusperiaatetta käytetään myös toisinpäin – jos kauppahinta on ollut esimerkiksi 100 000 euroa mutta kiinteistön käypä hinta olisi virheettömänä ollut 75 000 euroa ja virheen arvo on puolet kiinteistön arvosta eli 37 500 euroa, tulisi ostajalle maksaa hinnanalennusta silti puolet kauppahinnasta eli 50 000 euroa, eikä puolet käyvästä arvosta. Kirjoittajien mukaan käytäntö voi kuitenkin olla epäoikeudenmukainen, eikä sen soveltaminen ole vielä vuonna 2002 ollut varmaa. (Palo & Linnainmaa 2002, 263.)

Kauppahinnan alennusta ei voi tuomioistuimen päätöksellä saada, jos on saanut korvauksen vakuutusyhtiöltä. Näin on linjannut korkein oikeus ratkaisussaan 2000:18, jossa ostaja oli saanut vakuutusyhtiöltä korvauksen rakennuksen korjauskustannuksista. Korkein oikeus katsoi, että vakuutusyhtiö ei olisi perinyt ostajalle maksettua korvausta takaisin, vaikka hinnanalennus olisi myönnetty. Tämän seurauksena ostaja olisi saanut kaksinkertaisen korvauksen laatuvirheestä ja korjauskustannuksista, joten hinnanalennusta ei ollut mahdollista saada.

Virheen määrän arvioiminen on yksi keskeisimmistä kysymyksistä hinnanalennusta arvioitaessa. Esimerkiksi putkistoilla on selkeä elinkaari, eikä niitä ole tehty kestäväksi koko rakennuksen elinikää, toisin kuin esimerkiksi rakennuksen perustuksia. Jos perustuksissa on virhe esimerkiksi alapohjan yhdessä kannatinpuupalkissa, ei myyjän vastuulla ole koko alapohjan uusimisen korvaaminen. (Kasso 2014, 265.) Laatuvirheen vaikuttavuuskynnykseksi riittää muutama prosentti koko kauppahinnasta, eli virheen ei välttämättä tarvitse olla kiinteistön arvosta riippuen kuin muutama tuhat euroa (Kasso 2014, 266).

Korkein oikeus on ratkaisussaan 2009:39 tuominnut hinnanalennuksen, vaikka virheiden korjauskustannusten arvioitu määrä oli vain prosentin koko kauppahinnasta. Hinnanalennusta arvioitaessa otettiin kuitenkin korjauskustannusten lisäksi huomioon se, että virhe haittasi olennaisesti rakennuksen käytettävyyttä, sillä kyse oli rakennuksen vesi- ja lämmitysjärjestelmän alitehoisuudesta.

5.2 Vahingonkorvaus

Virheen seurauksena myyjä saattaa joutua maksamaan ostajalle myös vahingonkorvauksia. Vahingonkorvauksia voidaan hakea joko pelkästään tai niin hinnanalennuksen kuin kaupan purun lisäksi. Käytännössä vahingonkorvaus on kuitenkin lähes aina hinnanalennuksen tai kaupan purun liitännäisvaatimus. Vahingonkorvaus määritellään yleisten vahingonkorvausperiaatteiden mukaisesti, vahingon on täytynyt aiheutua kiinteistön virheestä ja myyjän on täytynyt toimi tuottamuksellisesti. (Palo & Linnainmaa 2002, 304–305.)

Ostajan ei tarvitse erikseen näyttää toteen myyjän toimineen huolimattomasti, vaan lähtökohtaisesti oletetaan, että virhe johtuu myyjän huolimattomuudesta.

Kyseessä on käännetyn todistustaakan periaate, eli myyjän on siis itse todistettava, että virhe ei ole tahallaan aiheutettu. Salaisesta virheestä ei ole mahdollista saada vahingonkorvausta. (Hoffrén 2013, 241–242.)

Vahingonkorvausta on maakaaren toisen luvun 32 §:n perusteella mahdollista myös sovittelulla. Sovittelussa otetaan huomioon virheeseen vaikuttaneet olosuhteet, rikkomuksen syy sekä osapuolten mahdollisuudet estää virheen syntymisen (Kasso 2014, 269).

Korvattavia vahinkoja voivat olla esimerkiksi kustannukset, jotka ovat aiheutuneet virheen selvittämisestä asiantuntijoiden avulla tai kulut, joita on syntynyt tarpeesta hankkia väliaikainen asunto asuinkelvottoman kiinteistön vuoksi (Kasso 2014, 269). Maakaaren esitöiden mukaan vahingonaiheuttajan tulisi korvata kaikki suoranaiset menot, joita sopimusrikkomus on aiheuttanut (Hallituksen esitys 120/1994). Tarkoituksena on, että ostaja olisi kaupan solmimisen jälkeen samassa asemassa kuin ennen kaupan solmimista, eli kyse on täyden korvauksen periaatteesta. Vahinkoa kärsinyt osapuoli ei kuitenkaan saa hyötyä vahingosta. (Palo & Linnainmaa 2002, 305.)

5.3 Kaupan purku

Kaupan purkaminen on mahdollista, jos kiinteistön virhe on olennainen. Ostajan on luovutettava kiinteistö sekä kiinteistöstä mahdollisesti aiheutunutta merkittävää tuottoa vastaava korvaus myyjälle. Myyjän taas tulee korvata ostajalle kustannukset, jotka ovat aiheutuneet mahdollisesta kiinteistön arvon lisäämisestä. (Maakaari 2:33.) Kauppaa ei ole mahdollista purkaa, mikäli ostajalla ei ole mahdollisuutta palauttaa kiinteistöä takaisin myyjälle (Maakaari 2:34). Jos kiinteistön arvo on ostajan toimien johdosta alentunut, on ostajan korvattava arvonalennus myyjälle kauppahinnan palautuksen yhteydessä (Kasso 2014, 267). Maakaaren esitöiden mukaan ostaja ei voi saada myyjältä korvauksia kiinteistön ylläpidosta aiheutuneista kustannuksista (Hallituksen esitys 120/1994).

Virheen olennaisuutta ei ole määritelty maakaareissa. Olennaisuutta tulee kuitenkin arvioida suhteessa kauppahintaan ja käyttötarkoitukseen. Kaupan purun vaikuttavuuskynnys on huomattavasti suurempi kuin hinnanalennuksen,

virheen osuuden eli esimerkiksi korjauskustannusten tulee yleensä olla vähintään 30–40 prosenttia koko kauppahinnasta. (Kasso 2014, 266.) Palon ja Lin-nainmaan (2002, 290) mukaan korjauskustannusten tulisi olla vähintään 40 prosenttia. Lisäksi virheen olennaisuus vaatii, että ostaja ei voi käyttää kiin-teistöä haluamallaan tavalla, eikä virhettä voida korjata kohtuullisessa ajassa ja kohtuullisin kustannuksin (Hallituksen esitys 120/1994). Pelkkä neljänkym-menen prosentin ylittyminen ei vielä siis tarkoita automaattisesti kaupan pur-kua, sillä jos virheen korjaaminen on helppoa, eivät välttämättä suuretkaan korjauskustannukset oikeuta kaupan purkuun (Hoffrén 2013, 235).

Kun kauppa määrätään purettavaksi, tulee ostajan palauttaa kiinteistön hal-linta myyjälle ja myyjän on palautettava maksettu kauppahinta ostajalle korkoi-neen. Korkolajina käytetään tuottokorkoa, ja korko lasketaan siitä päivästä lu-kien, kun kauppahinta on maksettu. Korkolajiksi muuttuu viivästyskorko siinä vaiheessa, kun haaste on annettu tiedoksi vastapuolelle. (Kasso 2014, 267.)

Kanne kaupan purkamisesta on nostettava vireille viimeistään kymmenen vuoden kuluessa siitä, kun kiinteistön hallinta on luovutettu ostajalle (Kasso 2014, 268).

Korkein oikeus on ratkaisussaan 2015:58 katsonut, että virheen olennaisuutta ei voida arvioida ainoastaan korjauskustannusten ja korjauksiin kuluvan ajan perusteella, vaan olennaisuus pitää arvioida jokaisessa tapauksessa tapaus-kohtaisesti. Korkein oikeus linjasi, että olennaisuusarvioinnissa tulee ottaa huomioon kiinteistön laatu verrattuna muihin vastaavanlaisiin kohteisiin ja ra-kennusajankohdan laatutasoon sekä ominaisuuksiin, joita kaupan kohteesta on osapuolten kesken sovittu. Lisäksi olennaisuutta tulee arvioida myös sen perusteella, millaisia tietoja ostajalla on kiinteistöstä ollut käytettävissä kau-pantekohetkellä.

6 POHJOISMAINEN LAINSÄÄDÄNTÖ

Suomen ja Ruotsin kiinteistölainsäädännöt ovat melko yhdenmukaiset, mihin syynä on pitkä yhteinen historia. Suomen lainsäädäntöä laadittaessa on otettu mallia erityisesti Ruotsin lainsäädännöstä, ja tästä on maininta esimerkiksi maakaaren esitöissä. Esitöissä mainitaan erikseen, että erityisesti kaupan kohteen virheitä ja niiden seuraamuksia arvioitaessa on perustana käytetty

muun muassa Ruotsin lainsäädäntöä. Lisäksi esitöissä avataan myös Norjan, Tanskan ja Saksan kiinteistölainsäädäntöä. (Hallituksen esitys 120/1994).

Vuosina 2009–2011 on erikseen tutkittu Pohjoismaisten asuntokauppojen solmimista. Tutkimus on ollut Ympäristöministeriön rahoittama, ja siinä on tutkittu sekä Suomen, Ruotsin, Norjan että Tanskan lainsäädäntöä asuntokauppoihin liittyen. Pääasia tutkimuksessa on ollut kuntotarkastuksissa ja kiinteistön luovutuksissa, mutta tutkimuksesta tulee ilmi myös muuta kiinteistön kauppaan liittyvää lainsäädäntöä. Islannin lainsäädäntöä ei ole tutkittu tutkimuksessa eikä maakaaren esitöissä.

Ruotsissa kiinteistön kauppaan liittyvistä asioista säädetään Ruotsin maakaarella, jordabalkenissa. Laki on peräisin 1970-luvulta. Jordabalken jakautuu kahteen osioon, toisessa säädetään oikeuksien kirjaamisesta ja toisessa oikeussuhteista, jotka koskevat kiinteää omaisuutta. Jordabalkenin mukaan kiinteistön kauppa on solmittava kirjallisesti, ja määrämuodon jäädessä puutteelliseksi on kauppa pätemätön. Esimerkiksi lykkäviä ja purkavia ehtoja on mahdollista ottaa sopimukseen mukaan, mutta maakaaresta poiketen nämä ovat Ruotsissa voimassa enintään kaksi vuotta. Jordabalkenin mukaan kiinteistössä on virhe, jos se poikkeaa sovitusta. Virheen seuraukset ovat samat kuin maakaarella. Suomen maakaaresta Ruotsin jordabalken eroaa muun muassa siinä, että kiinteistön tarpeisto on jordabalkenissa määritelty tarkkaan. (Hallituksen esitys 120/1994.)

Ruotsissa ostajalla on suurin vastuu kiinteistön kunnon tarkastamisesta ennen kaupan solmimista. Myös Ruotsissa on käytössä ostajan tarkastusvelvollisuus, eikä Ruotsissakaan ole mahdollista vedota virheeseen tai hakea korvauksia, jos tarkastus on laiminlyöty. Kuten Suomessa, myös Ruotsissa myyjä vastaa salaisista virheistä. Ostaja kuitenkin on vastuussa niistä salaisista virheistä, jotka ovat odotettavissa esimerkiksi rakennuksen iän perusteella. Ruotsissa ei erikseen ole myyjän tiedonantovelvollisuutta, mutta oikeuskäytännössä on katsottu, että myyjä joutuu korvausvelvolliseksi niistä vioista, joista hän on ollut tietoinen tai hänen olisi kuulunut olla tietoinen. (Selvitys asunto-kauppoihin liittyvistä käytännöistä Pohjoismaissa 2011, 37–38.)

Norjassa kiinteistön kauppaa ja vaihtoa säätelee luovutuslaki, lov om avhending av fast eignedom. Kirjaamismenettelystä säädetään kirjaamislaisissa (lov om tinglysing) ja kiinteän omaisuuden panttaamista panttilaissa (lov om pant).

Lainsäädännön mukaan kiinteistön kauppaa voidaan Norjassa solmia vapaa-
muotoisesti. Kiinteistössä on virhe silloin, kun myyjä on laiminlyönyt tiedonan-
tovelvollisuutensa tai silloin, kun myyjä on antanut harhaanjohtavaa tietoa kiin-
teistöstä. Virheellisen kiinteistön seuraamuksia voivat olla kauppahinnan mak-
samisesta pidättäytyminen, hinnanalennus, kaupan purku, vahingonkorvaus ja
virheen korjaaminen myyjän toimesta. Hinnanalennuksesta laki määrää, että
alennuksen tulee olla korjauskustannusten suuruinen, ja vahingonkorvauk-
seen ostajalla on oikeus aina. (Hallituksen esitys 120/1994.) Norjassa myyjällä
on siis oikeus oikaista virhe, jos katsotaan, että siitä ei aiheudu ostajalle koh-
tuutonta haittaa, eikä ostajalla ole syytä vastustaa sitä. (Hoffrén 2013, 198.)

Myös Norjassa ostajalla on selonottovelvollisuus. Norjassa ostajan tulisi kui-
tenkin oma-aloitteisesti tarkistaa rakennus jo ennen kuin jättää kiinteistöstä
tarjouksen. Norjassa on kuitenkin Suomen lainsäädäntöön poiketen myyjän
tiedonantovelvollisuuden kohdalla merkitystä sillä, miten kauan myyjä on kiin-
teistöllä asunut. (Selvitys asuntokauppoihin liittyvistä käytännöistä Pohjois-
maissa 2011, 37, 45–46.)

Tanskassa ei ole erikseen lainsäädäntöä, joka koskisi kiinteistön kauppaa.
Lain irtaimen omaisuuden kaupasta (lov om kob) on kuitenkin katsottu koske-
van joiltain osin myös kiinteän omaisuuden kauppaa. Niin kuin Norjassa, myös
Tanskassa kauppaa voidaan solmia vapaamuotoisesti, mutta kirjallinen sopi-
mus on edellytys saannon kirjaamiselle. Tanskan käytännön mukaisesti kiin-
teistössä on virhe, jos se ei vastaa sitä, mitä tietoja siitä on myynnin aikana
annettu. Myyjällä on tiedonantovelvollisuus ja myyjä vastaa antamistaan tie-
doista, vaikka ei olisi tiennyt niiden oikeellisuudesta. Jos myyjä on toiminut vil-
pittömästi, hänen ei tarvitse vastata vähäisistä virheistä tai virheistä, jotka os-
tajan olisi tullut huomata. Myös Tanskassa virheen seuraukset ovat samat
kuin muualla eli hinnanalennus, vahingonkorvaus ja kaupan purku. (Hallituk-
sen esitys 120/1994.)

Tanskassa kuluttajansuojalaki antaa ostajalle kuuden arkipäivän pituisen ”ka-
tumisajan” kiinteistön kaupan solmimisesta. Mikäli kiinteistöllä on suoritettu
kuntotarkastus, on osapuolten mahdollista ottaa omistajanvaihdosvakuutus,
joka kattaa salaiset virheet. Kuntotarkastuksesta säädetään laissa erillisellä
asetuksella, ja sen mukaan myyjä välttää vastuunsa kiinteistön salaisista vir-
heistä teettämällä kuntotarkastuksen, kertomalla tästä ostajalle ja jättämällä

tarjouksen sekä omistajanvaihdosvakuutuksesta että tarjouksen maksaa puolet siitä. Vakuutus on otettava ennen kaupan solmimista. Vakuutus ei koske esimerkiksi määrättyjä maatiloja tai rakenteilla olevia rakennuksia. Tanskassa suosituksena on, että kaikkien tulisi ottaa vakuutus. (Selvitys asuntokauppoihin liittyvistä käytännöistä Pohjoismaissa 2011, 56, 62, 65.)

Suomen ja Ruotsin lainsäädäntö on siis lähes identtistä kiinteistön kaupan solmimisen ja virheiden osalta. Norjan lainsäädäntö eroaa jonkin verran Suomesta ja Ruotsista, ja Tanskan lainsäädäntö ja käytännöt eroavat muista maista todella paljon.

7 KIINTEISTÖRIIDAT ITÄ-SUOMEN HOVIOIKEUDESSA

Vuosina 2013–2016 Itä-Suomen hovioikeudessa on kaiken kaikkiaan käsitelty 47 kiinteistön virheeseen tai muuhun sopimusrikkomukseen liittyvää tapausta. Muita kiinteistöä koskevia riitoja on ollut 43, ja kiinteistön kauppaan perustuvaan velkomukseen liittyviä tapauksia on ollut kahdeksan. Itä-Suomen hovioikeudessa ei erikseen tilastoida tapauksia talotyyppien mukaan, eikä ratkaisussa välttämättä ole tuotu esiin, millainen asuinrakennus on ollut kyseessä. Täten erityisesti rintamamiestalo-riitojen löytäminen ei ollut helppoa, eikä ole täyttä varmuutta siitä, monta tällaisia riitoja on kulumien vuosien aikana ollut. (Itä-Suomen hovioikeus 2016.) Ratkaisut sain suoraan Itä-Suomen hovioikeudelta, joten en itse ole valinnut tutkittavia ratkaisuja. Tutkin työtäni varten muitakin Itä-Suomen hovioikeuden kiinteistöriitoihin liittyviä päätöksiä, ja huomasin itsekkin, että monessa ratkaisussa ainoa, mistä pystyi talotyyppiä arvelemaan, olivat tiedot rakennusvuodesta ja kuvaukset rakennuksesta.

Kaikki tutkimani päätökset koskivat kiinteistön laatuvirhettä, ja kaikissa kaupoissa kohteena oli ollut 1940- tai 1950-luvulla rakennettu rintamamiestalo. Päätöksiä oli tutkittavana kahdeksan – kolme Itä-Suomen hovioikeuden Kuopion päätoimipaikasta ja viisi joko Kouvolan hovioikeudesta tai Itä-Suomen hovioikeuden Kouvolan istuntopaikasta. Yksi Kouvolan hovioikeuden ratkaisuista on muita vanhempi, vuodelta 2011. Muut ratkaisut ovat vuosilta 2013, 2014 ja 2016. Jatkossa Kuopion päätoimipaikassa tehdyistä ratkaisuista puhutaan Kuopion ratkaisuna ja Kouvolan hovioikeudessa tai Kouvolan istuntopaikassa tehdyistä ratkaisuista puhutaan Kouvolan ratkaisuina.

Jokaisessa kahdeksasta tapauksesta ostaja oli käräjäoikeudessa nostanut kanteen myyjää vastaan. Yhdessä tapauksessa kanne oli nostettu myös kiinteistönvälitysliikettä vastaan. Hovioikeuden ratkaisuihin kanteen nostajana oli se osapuoli, joka käräjäoikeudessa oli asian hävinnyt. Häviäjänä oli sekä ostaja että myyjä.

Valituksen hovioikeuteen on neljässä tapauksessa tehnyt asian käräjäoikeudessa hävinnyt myyjä. Myyjä on aina vaatinut tuomion kumoamista. Kahdessa tapauksessa valituksen on tehnyt ostaja, ja kahdesta ratkaisusta ovat valittaneet molemmat osapuolet.

Kaikista kahdeksasta tuomiosta kuudessa on käräjäoikeudesta ensisijaisesti haettu kaupan purkua ja toissijaisesti hinnanalennusta. Kahdessa ratkaisussa on haettu ainoastaan hinnanalennusta. Kuudessa tapauksessa on käräjäoikeudesta haettu vahingonkorvauksia. Vahingonkorvausta on haettu esimerkiksi selvittelykuluista, asuntolainan koroista ja rakennuksen tutkimisesta aiheutuneista kuluista.

Vain yhdessä ratkaisussa käräjäoikeuden tuomiota ei muutettu millään tavalla. Kyseinen ratkaisu on Kouvolan hovioikeudessa ratkaistu S 13/207, ja muu-
tosta haettiin Päijät-Hämeen käräjäoikeuden tuomioon. Käräjäoikeuden ratkaisusta valittivat hovioikeuteen sekä ostaja että myyjä, mutta hovioikeus katsoi, ettei käräjäoikeuden tuomiota ollut syytä muuttaa. Kolmessa ratkaisussa perusteluja ja hinnanalennuksen tai vahingonkorvausten määrää on muutettu, mutta muutoin ratkaisu ja virheen seuraamukset ovat pysyneet samoina. Neljässä ratkaisussa käräjäoikeuden tuomio on kumottu kokonaan, ja tuomio muutettu täysin päinvastaiseksi. Hovioikeuden ratkaisusta kaksi päättyi kanteen hylkäämiseen, kolme hinnanalennukseen, kaksi kaupan purkuun ja yksi pelkkiin vahingonkorvauksiin.

Päätöksiä ja niiden yhdenmukaisuutta analysoidessani olen analysoinut erikseen jokaisesta tapauksesta mahdollisen laaturvirheen, mahdollisen ostajan selonottovelvollisuuden laiminlyönnin sekä mahdolliset hinnanalennuksen, vahingonkorvauksen tai kaupan purun. Tämän takia samasta tapauksesta saatetaan kertoa hieman eri näkökulmasta tapauksesta riippuen joko jokaisessa alaluvussa tai vain osassa niistä. Tapauksissa missä hovioikeus on hylännyt kanteen, ei ratkaisua avata laaturvirheistä kertovassa alaluvussa vaan alalu-

vussa, jossa analysoidaan ostajan selonottovelvollisuuden laiminlyöntiä. Kanteen hylkääksiä ei siis ole arvioitu erikseen, sillä molempien kanteen hylkäästen perusteluna on ollut ostajan laiminlyönnä selonottovelvollisuus.

7.1 Laatuvirhe hovioikeuden ratkaisussa

Jokaisessa ratkaisussa selviteltiin, oliko kaupan kohteena olleessa kiinteistössä laatuvirhe vai ei. Kouvolan päätoimipaikan ratkaisusta kahdessa Itä-Suomen hovioikeus katsoi, että laatuvirhettä ei kiinteistössä ollut. Kahdessa ratkaisussa havaittiin salainen virhe, ja yhdessä myyjä oli antanut ostajalle virheelliseksi katsottua tietoa. Kuopion ratkaisussa kaikissa kiinteistöissä todettiin laatuvirhe, ja näistä kaksi oli salaisia. Kolmannessa ratkaisussa kyseessä oli myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti.

Kouvolan hovioikeuden ratkaisussa S 11/181 kuntotarkastuksessa oli ennen kaupan solmimista löytynyt alapohjavaurio. Kuntotarkastajan arvion perusteella kauppahintaa alennettiin 2 800 euroa, ja ostaja oli siinä käsityksessä, että vaurio on pieni. Myyjä oli kuitenkin saanut kuntotarkastajan puheista selville, että vauriot olivat isommat, mutta hän ei ollut korjannut ostajan virheellistä käsitystä, sillä luuli, että myös ostaja oli tajunnut vaurioiden olevan laajoja. Myöhemmin ostajalle selvisi, että alapohja olikin kauttaaltaan laho- ja homevaurioitunut, ja kosteus oli edennyt alimpiin seinähirsiin. Tämän vuoksi olohuoneen seinä oli vaarassa romahtaa. Lisäksi kosteusvaurioita oli myös ulkoseinissä sekä yläpohja- ja kattorakenteissa. Asiantuntijoiden mukaan vauriot johtuivat rakennusvirheistä. Myyjä väitti, että laajat kosteusvauriot tulivat hänelle yllätyksenä, mutta hovioikeus katsoi, että myyjän olisi taloa remontoidessaan tullut huomata alapohjan kosteusvauriot. Myyjä oli itse vaihtanut kohteeseen lattiaLAMINAATIT, ja hovioikeus piti epätodennäköisenä, etteikö myyjä olisi huomannut homeenhajua avatessaan lattioita. Maakaaren toisen luvun 17. pykälän mukaan kiinteistössä on laatuvirhe, jos *myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kiinteistön pinta-alasta, rakennusten kunnosta tai rakenteista taikka muusta kiinteistön laatua koskevasta ominaisuudesta ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan*. Hovioikeuden mukaan myyjä oli antanut ostajalle virheellistä tietoa, jolloin kyseessä oli laatuvirhe. Myös muilta osin kaupan kohteessa oli laatuvirhe, sillä kiinteistö ei vastannut ominaisuuksiltaan sovittua. Maakaaren

toisen luvun 17. pykälän mukaan kiinteistössä on laatuvirhe, *jos kiinteistö ei ominaisuuksiltaan ole sellainen kuin on sovittu*. Ostaja oli ollut ostamassa perheelleen asumiskäyttöön taloa, jossa ei tarvitse tehdä remontteja. Osa asiantuntijoista oli kuitenkin pitänyt rakennusta jopa purkukelpoisena. Kaupparakirjaan oli kirjattu vastuunrajoituslauseke alapohjan korjaamisen osalta, mutta koska korjauskustannuksiksi oli kaupparakirjaan kirjattu vain 2 800 euroa, ei vastuunrajoituslausekkeella ollut merkitystä.

Toisessa Kouvolan hovioikeudessa laaditussa ratkaisussa S 13/207 kiinteistöltä oli kaupan solmimisen jälkeen kanteen nostaneen ostajan mukaan löytynyt öljyvuoto, sen aiheuttama maaperän pilaantuminen sekä virheellisesti asennetut öljysäiliöt. Näiden lisäksi kylpyhuoneesta oli löytynyt sädesienikasvustoa, kylpyhuoneen vastaisesta ulkoseinästä puuttui lämmöneriste eikä seinärakenteen ilmasulku ollut tiivis. Kylpyhuone oli remontoitu vuonna 2005. Tuuletus puuttui saumapeltikatteen alla olevasta tilasta. Hovioikeuden mukaan pilaantuneen maaperän korjaamiseksi riitti pilaantuneen maa-aineksen poistaminen rakennuksen ympäriltä. Öljysäiliöiden asennus ei kuitenkaan ollut virheellinen, sillä säiliöt oli asennettu vuosikymmeniä aiemmin, jolloin asennustavasta ei ollut samanlaisia säädöksiä kuin 2000-luvulla. Hovioikeus katsoi, että kylpyhuoneessa oli salainen virhe, sillä ostaja ei ollut kyennyt näyttämään, että myyjä olisi ollut tietoinen vaurioista. Maakaaren toisen luvun 17. pykälän mukaan kiinteistössä on virhe, *jos kiinteistö salaisen virheen vuoksi poikkeaa laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää*. Asiantuntijalausuntojen mukaan virhe oli todennäköisesti syntynyt jo ennen myyjän omistuskautta. Saumapeltikatteen alla olevan tilan tuuletuksen puute ei ollut laatuvirhe, sillä ostaja oli laiminlyönyt velvollisuutensa saada tuuletus riittäväksi. Ostaja oli ollut tietoinen siitä, millaisia toimenpiteitä tuuletuksen korjaaminen vaatisi.

Myös kolmannessa Kouvolassa laaditussa ratkaisussa S 16/117 oli kyseessä ollut salainen virhe. Kantajan mukaan laajennusosassa oli kylpyhuoneen rakenteissa ja kellarin ylävälipohjassa ollut laajoja mikrobi- ja lahovaurioita. Kylpyhuone oli kaupantekohetkellä noin kolmetoista vuotta vanha, eli rakennettu 2000-luvun alussa. Kuntotarkastuksessa vaurioita ei kuitenkaan ollut löytynyt. Lisäksi vaurioita oli myös vanhan osan alapohjassa sekä rakennuksen

yläpohjassa. Hovioikeuden mukaan sekä laajennusosan kylpyhuoneessa, kellarin ylävälipohjassa että vanhan osan alapohjassa oli salainen virhe. Ostajalla oli ollut kuntotarkastuksen perusteella oikeus olettaa, että rakennus sopisi asuinkäyttöön, vaikka niin ei alapohjan ja kellarin mikrobivaurioista johtuen ollut. Salaisen virheen vuoksi rakennus poikkesi merkittävästi siitä, mitä kiinteistöltä olisi voitu kauppahinta huomioon ottaen olettaa, sillä kiinteistöä ei ollut mahdollista käyttää aiottuun tarkoitukseen. Hovioikeuden mukaan yläpohjassa ei kuitenkaan ollut virhettä, sillä yläpohjan mikrobivaurio ei aiheuttanut terveyshaittoja sisätiloissa eikä vaikuttanut rakennuksen käyttöön, eikä yläpohja siten laadultaan merkittävästi poikennut siitä, mitä ostajalla oli oikeus odottaa.

Kuopiossa laaditussa ratkaisussa S 15/1096 kantajat kertoivat, että myyjät olivat antaneet virheellistä tietoa sekä sähkönkulutuksesta että vesimittarin käytöstä. Kantajan väitteen mukaan kiinteistöllä oli laiton putkiasennus, jolla oli mahdollista käyttää kaupungin vesiverkon vettä kiertämällä kaupungin vesimittari. Rakennukseen muuttaminen aiheutti ostajille erilaisia oireita esimerkiksi hengitysteissä. Tämän seurauksena ostajat teettivät tutkimuksia, joista selvisi, että kylpyhuoneen rakenteissa on ollut lahovaurio, jonka lisäksi sekä olohuoneen, keittiön että yläkerran eteistilan lattiasta löytyi kohonneita mikrobipitoisuuksia. Lisäksi ullakkotilan päätyseinät ovat olleet selvästi homeessa, ja ulkoverhous oli rakennettu virheellisesti. Hovioikeudessa asiantuntijat kuitenkin esittivät ristiriitaisia arvioita siitä, oliko ulkoverhous rakennettu virheellisesti, ja koska ulkoverhouksen rakennustavasta ei ollut aiheutunut vaurioita, hovioikeus katsoi, ettei sitä voida pitää laatuvirheenä. Myöskään ullakkotilan seinissä ei ollut merkityksellistä virhettä, sillä asiantuntijoiden mukaan seinissä oli havaittavissa vain tummumista, ei lahovaurioita. Lisäksi ullakko tuulettui ulospäin, jolloin mahdollisten mikrobien ei ole edes mahdollista kulkeutua sisätiloihin. Käräjäoikeudessa laiton putkiasennus todettiin virheeksi, mutta hovioikeuden todisteluissa selvisi uusia seikkoja asiasta, joiden perusteella katsottiin, että putkiasennus ei ole ollut laiton. Kyse ei siis ollut virheestä, samoin kuin ei ollut sähkönkulutuksessakaan, sillä sähkönkulutus on yksilöllistä. Myöskään kylpyhuoneessa ei ollut laatuvirhettä, sillä kylpyhuone ja sauna oli remontoitu 1990-luvun alussa, ja silloisen rakennustavan mukaisesti tehdyn kylpyhuoneen käyttöikä on vain 10–15 vuotta. Sen sijaan alapohjassa ja välipohjassa oli hovioikeuden mukaan laatuvirhe. Alapohjan virhe johtui siitä, ettei rakenne

päässyt tuulettumaan, ja välipohjan virhe siitä, että käytetty eriste on ollut vääränlainen. Virheiden johdosta sisäilman mikrobipitoisuus oli ollut terveydelle haitallista, eikä talo täyttänyt asuinkelpoisuuden vaatimuksia. Alapohjan ja välipohjan virheet olivat salaisia. Kanne oli myyjän nostama ja hän vaati käräjäoikeuden tuomion kumoamista, joten hovioikeudessa ei enää arvioitu, millainen laatuvirhe on kyseessä, vaan arvioitiin sitä, oliko kyseessä salainen virhe vai oliko ostaja laiminlyönyt selonottovelvollisuutensa.

Toisessa Kuopiossa laaditussa ratkaisussa S 14/296 rakennuksen alapohjassa havaittiin kaupan solmimisen jälkeen huomattava lahovaurio. Myöhemmin tutkimuksissa selvisi lisäksi, että pukuhuoneen seinän ja katon rajassa kasvoi mikrobikasvustoa, rakennuksen laajennusosan seinärakenne oli virheellinen ja katossa oli vuotovaurioita. Ympäristöterveystarkastaja ei suositellut rakennuksessa asumista. Hovioikeus katsoi käräjäoikeuden tavoin, että alapohjan vauriot olivat syntyäkseen vaatineet useita vuosia, joten vauriot olivat olleet olemassa jo kaupantekohetkellä. Samoin pukuhuoneen mikrobikasvuston katsottiin syntyneen kondenssi-ilmiön vaikutuksesta, joka on johtunut rakennusvirheestä. Molemmissa oli salainen virhe. Virheellistä seinärakennetta tai katon vuotovaurioita taas ei pidetty käräjäoikeudessa laatuvirheinä, sillä virheellinen seinärakenne on aikanaan rakennettu vallinneiden määräysten mukaisesti. Katon vuotovaurioista taas ei pystytty näyttämään, että kyse olisi salaisesta virheestä, sillä todistajan mukaan vesikaton harjapelti on ollut kaupan solmimisen jälkeen auki, minkä seurauksena rakenteisiin oli saattanut päästä kosteutta. Hovioikeus ei enää ottanut uudelleen kantaa näihin väitteisiin, vaan hyväksyi käräjäoikeuden perustelut.

Kolmannessa Kuopion ratkaisussa S 15/1069 ostajat ehtivät asua kiinteistöllä neljä vuotta ennen reklamaation tekemistä. Kauppa oli solmittu kesällä 2009, ja kesällä 2013 ostajat huomasivat katon vuotavan. Tarkastusten myötä selvisi, että katossa oli laajoja kosteusvaurioita. Lisäksi talon huonekorkeudet olivat liian matalia, osa lattioista liian kaltevia, alapohjan rakenne virheellinen ja seinien lämmöneristys oli osittain puutteellinen. Hovioikeus kuitenkin katsoi, että ostajat eivät olleet reklamoineet huonekorkeuksista kohtuullisessa ajassa, sillä huonekorkeudet olisi tullut huomata jo taloon tutustuttaessa. Maakaaren toisen luvun 25. pykälän mukaan *ostaja ei saa vedota virheeseen, ellei hän ilmoita virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan myyjälle kohtuulli-*

nessa ajassa siitä, kun hän havaitsi virheen tai kun hänen olisi pitänyt se havaita. Myös alapohjan virheellinen rakenne oli ollut ostajien tiedossa, eikä virheellisestä rakenteesta ollut aiheutunut ongelmia. Puutteellista lämmöneristystä ei voitu pitää virheenä, sillä lämmöneristystä oli jo paranneltu vuonna 2010 ostajan ja myyjän välisellä sopimuksella myyjän kustannuksella. Ostajien kertomusten mukaan vetoisuus oli loppunut korjaustoimenpiteiden jälkeen, joten hovioikeus katsoi, ettei kantaja ollut onnistunut näyttämään, että seinien rakenteesta olisi aiheutunut haittaa tai vaurioita. Katon kosteusvauriot kuitenkin täyttivät laatuvirheen kriteerit. Ennen kaupan tekoa myyjä oli tehnyt katto-remonttia, ja tutkimuksissa huomattiin, että uutta puutavaraa oli kiinnitetty lahonneisiin vanhoihin rakenteisiin. Myyjän olisi siis kuulunut tulla tietoiseksi kattorakenteen kosteusvaurioista, vaikka hän ei itse henkilökohtaisesti ollutkaan remonttia tekemässä. Hovioikeus katsoi, ettei myyjä pystynyt näyttämään toimineensa huolellisesti, joten kyseessä oli myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti. Maakaaren toisen luvun 17. pykälän mukaan kyseessä on laatuvirhe, jos myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt ilmoittamatta ostajalle sellaisesta tyypillisesti myydyn kaltaisen kiinteistön käyttöön tai arvoon vaikuttavasta 2 kohdassa tarkoitettusta ominaisuudesta, josta myyjä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.

Kaikissa salaista virhettä koskevissa ratkaisuissa salaisen virheen olemassaoloa ei arvioitu lakiin nojaten, eikä ratkaisussa välttämättä perusteltu, miten kiinteistö poikkesi laadultaan merkittävästi muista vastaavanlaisista kiinteistöistä. Tällaisissa tapauksissa virheen merkittävyys tuli kuitenkin usein ilmi esimerkiksi korjauskustannusten määrää arvioitaessa, josta pystyi päättämään, että virhettä on ollut mahdollista pitää merkittävänä. Jos salaisen virheen olemassaoloa oli jo arvioitu käräjäoikeuden ratkaisussa, ei hovioikeus välttämättä ollut arvioinut sitä enää uudelleen, vaikka tuomiota olisikin muutettu.

Useassa tapauksessa laatuvirhe on hovioikeuden mukaan jäänyt näyttämättä toteen, sillä kantajalla ei ole ollut riittävästi todisteita joko myyjää vastaan tai salaisen virheen puolesta. Virhe on voinut jäädä näyttämättä toteen myös, jos myyjä on onnistunut kyseenalaistamaan, onko ostaja laiminlyönyt rakennuksen kunnossapitoa.

Alapohjavauriota pidettiin kaikissa ratkaisuissa virheenä, mutta yläpohjan vaurioita ei. Sekä Kouvolan ratkaisussa S 16/117 että Kuopion ratkaisussa S

15/1096 hovioikeus katsoi, että yläpohjassa ei ollut salaista virhettä, sillä yläpohjan kosteusvaurioista ei aiheutunut asumishaittaa tai haittaa terveydelle, eikä virhettä siten voitu pitää merkittävänä. Ratkaisussa S 15/1096 yläpohja taas oli virheellinen, sillä hovioikeus katsoi, että myyjän olisi tullut olla tietoinen yläpohjan virheestä. Myyjän laiminlyötyä tiedonantovelvollisuutensa, ei virheen siis tarvinnut olla merkittävä täyttääkseen laatuvirheen kriteerit. Kyseisessä tapauksessa ei siis ollut merkityksellistä, aiheuttivatko vauriot haittaa terveydelle.

Toinen yleinen virheen kohde oli kylpyhuone. Ratkaisussa S 15/1096 hovioikeus katsoi, että ostajan olisi tullut varautua mittavaan kylpyhuoneremonttiin kylpyhuoneen ollessa yli 20 vuotta vanha. Käyttöikänsä ollessa 10–15 vuotta, hovioikeus katsoi, ettei laatuvirhettä ollut. Ratkaisussa S 16/117 kylpyhuone taas oli alle 15 vuotta sitten remontoitu, joten laatuvirheen kriteerit täyttyivät. Myös ratkaisuissa S 13/207 kylpyhuoneessa todettiin salainen virhe, sillä kylpyhuone oli remontoitu vain muutama vuosi ennen vaurioiden löytymistä.

Ratkaisuissa on selkeä yhtenäinen linja siitä, että rakenne ei ole virheellinen vain sillä perusteella, että se ei täytä nykyisiä rakennusvaatimuksia, jos se kuitenkin on rakennettu rakennusajan vallitsevan käytännön mukaisesti. Virheellinen tai vaurioitunut rakenne ei myöskään ollut laatuvirhe, jos kantaja ei kyennyt näyttämään, että virheellisyydestä olisi aiheutunut haittaa esimerkiksi asumiselle. Esimerkiksi pelkkä lahovaurio ei vielä automaattisesti täyttänyt laatuvirheen kriteerejä.

Vaikka ratkaisujen perustelut olivatkin yhdenmukaisia, oli perustelujen laajuudessa selviä eroja. Joissakin tapauksissa ratkaisuja ja laatuvirheen mahdollisuutta oli perusteltu aiempiin oikeustapauksiin ja oikeuskirjallisuuteen liittyen, kun taas joissain ratkaisuissa tällaisia viittauksia oli vain vähän tai ei ollenkaan. Yleisesti ottaen kahdessa Kuopiossa laaditussa ratkaisussa viittauksia on todella paljon, Kouvolan ratkaisuissa hieman vähemmän.

7.2 Ostajan selonottovelvollisuuden arviointi hovioikeuden ratkaisuissa

Ostajan selonottovelvollisuutta ja sen täyttymistä arvioitiin lähes jokaisessa ratkaisussa. Kouvolassa laaditussa ratkaisussa S 15/1557 hovioikeus päätyi kumoamaan käräjäoikeuden tuomion salaisesta virheestä ja kaupan purusta,

sillä hovioikeus katsoi toisin kuin kärjäoikeus, että ostaja oli laiminlyönyt selonottovelvollisuutensa. Kaupan kohteena oli kuolinpesältä ostettu lähes alku-peräisessä kunnossa ollut rintamamiestalo Lahdessa. Ennen kaupan solmimista ostaja oli itse tilannut kiinteistölle kuntotarkastuksen, kysymättä tai neuvottelematta asiasta etukäteen myyjän kanssa. Vastoin yleistä käytäntöä hovioikeus katsoi, että kuntotarkastaja oli ostajan asiantuntija. Yleensä kuntotarkastajaa pidetään puolueettomana osapuolena. Kuntotarkastaja ei ollut tarkastanut rakennuksen ylä- tai alapohjia, joista löytyi kaupan solmimisen jälkeen laajoja kosteusvaurioita. Ostaja yritti vedota siihen, ettei yläpohjaa oltu tarkastettu sillä sinne pääsemistä ei koettu turvalliseksi. Alapohjaan taas ei ollut pääsyä, mutta tuuletusluukuista olisi pystynyt havainnoimaan alapohjan rakenteita ja maapohjaa. Tuuletusluukuissa oli rutilät edessä. Hovioikeus katsoi, että ostajan selonottovelvollisuuteen kuuluu tarkistaa molemmat paikat, jos niihin vain on mahdollista jotenkin päästä. Lisäksi yksi todistajista oli jälkikäteen päässyt tarkistamaan yläpohjan ja toinen oli onnistunut valokuvaamaan alapohjan vauriot tuuletusluukuista käsin, mikä edelleen tuki sitä, että ostaja oli laiminlyönyt selonottovelvollisuutensa. Hovioikeus katsoi, että jos ostaja käyttää asiantuntijaa apunaan ennakkotarkastusta tehtäessä eikä asiantuntija selvitä kaikkia niitä seikkoja, jotka kuuluvat ostajan selonottovelvollisuuden piiriin, vastaa ostaja myös käyttämänsä asiantuntijan huolimattomuudesta. Lisäksi hovioikeus katsoi, ettei alapohjan tarkastaminen tuuletusluukkujen kautta ollut tavanomaisesta poikkeava toimenpide. Hovioikeus katsoi myös, että ostajien ja heidän asiantuntijansa olisi tullut huomata esimerkiksi ulkoseinässä näkyvät kosteusvauriot, ja niiden ja muiden havaintojen perusteella ostajalle oli syntynyt erityinen syy tutkia alapohjan kuntoa tarkemmin. Ostajalla ei siten ollut oikeutta vedota laatuvirheeseen. Maakaaren toisen luvun 22. pykälän mukaan *ostaja ei saa laatuvirheenä vedota seikkaan, joka olisi voitu havaita kiinteistön tarkastuksessa ennen kaupan tekemistä.*

Myös Kouvolan ratkaisussa S 13/70 kanne hylättiin, sillä ostaja oli laiminlyönyt selonottovelvollisuutensa. Ostaja ei ollut tutkinut rakennuksen saunaa, eikä kiertänyt rakennusta ympäri. Ostaja kertoi, että saunan oven edessä oli ollut pakastin, ja rakennuksen ympärillä niin paljon lunta, ettei rakennuksen kiertäminen ollut mieluista. Ostaja reklamoi muun muassa saunan kosteusvaurioista, ulkoverhouksen huonosta kunnosta, katon juuripellitysten puutteesta ja

siitä, ettei saunassa ollut lämpöpatteria. Reklamaatio tehtiin myös siitä, etteivät myyjät olleet kertoneet ostajalle tuuletusputken puutteellisuudesta ullakolla. Ostaja oli käynyt ullakolla, mutta ei ollut ymmärtänyt virheellisen rakenteen merkitystä. Kuntotarkastusta ei ollut teetetty, vaikka ostaja oli tietoinen kuntotarkastuksen mahdollisuudesta. Myöhemmin hovioikeuden todisteluissa selvisi, että esimerkiksi pakastin oli todellisuudessa siirretty pois oven edestä, ja saunaan oli ollut esteetön pääsy. Hovioikeus katsoi, että ostajan olisi joko tullut kiertää talo ympäri ja tarkastella rakennusta huolellisesti, tai sitten turvautua kuntotarkastajan apuun. Sekä tuuletusputken että juuripellityksen kohdalla hovioikeus katsoi, että ostaja olisi saanut selville virheellisen rakenteen, *jos olisi täyttänyt tarkastusvelvollisuutensa teettämällä ennen kaupantekoa kuntotarkastuksen*. Ostajalla ei siten ollut oikeutta vedota laatuvirheeseen. Maakaaren toisen luvun 22. pykälän mukaan *ostaja ei saa laatuvirheenä vedota seikkaan, joka olisi voitu havaita kiinteistön tarkastuksessa ennen kaupan tekemistä*

Kolmannessa Kouvolassa laaditussa ratkaisussa, S 16/117, on myös pohdittu ostajan selonottovelvollisuutta. Hovioikeus arvioi, oliko ostajalla ollut erityinen tarkastusvelvollisuus kaupan kohteen suhteen kuntotarkastusraportin ja homekoiran tekemien havaintojen perusteella. Kuntotarkastusraportissa tai homekoiran merkinnässä ei kuitenkaan ollut todettu tai yksilöity kosteusvaurioita, joiden perusteella rakennuksen asuinkelpoisuutta olisi ollut syytä epäillä. Homekoiran tekemä havainto oli pieni, koira oli merkinnyt vain yhden lattian ja seinän välisen sauman kylpyhuoneessa. Kuntotarkastajan mukaan sauman kautta rakenteisiin pääsi kosteutta. Raporteissa ei ollut annettu yhdenmukaisia korjausehdotuksia, eikä niissä todettu minkäänlaisia kosteusvaurioita. Hovioikeuden mukaan ostajalle ei homekoiratutkimuksen perusteella syntynyt erityistä syytä ulottaa tarkastusta rakenteisiin.

Kouvolan hovioikeuden ratkaisussa S 11/181 hovioikeus totesi, että ostaja ei ollut laiminlyönyt selonottovelvollisuuttaan, vaikka ylä- ja alapohjia ei ollutkaan tarkastettu. Ostaja olisi halunnut tarkastaa molemmat, mutta kuntotarkastaja oli kokenut yläpohjan tarkastamisen tarpeettomaksi ja alapohjan tarkastamiseen olisi vaadittu kuntotarkastajan mukaan myyjän lupa. Kuntotarkastus oli myyjän hankkima.

Kuopiossa laaditussa ratkaisussa S 14/296 pohdittiin myös ostajan selonottovelvollisuuden täyttymistä, kun myyjä väitti, että ostaja olisi laiminlyönyt velvollisuutensa alapohjan tarkastamisen osalta. Ostaja kuitenkin kertoi tarkastelleensa alapohjaa tuuletusluukkujen kautta. Tuuletusluukuissa oli ollut verkot edessä, joten näkyvyys ei ollut ollut esteetön, eikä alapohjan vaurioita ollut tuuletusluukkujen kautta näkynyt. Hovioikeuden mukaan ostaja oli täyttänyt selonottovelvollisuutensa.

Myös Kuopion ratkaisussa S 15/1096 on arvioitu ennakkotarkastusvelvollisuutta rakennuksen alapohjan ja kylpyhuoneen osalta. Myyjien valituksessa myyjät vetosivat siihen, että ostajan mies oli ammatiltaan rakennusinsinööri, ja siten ostajan tarkastusvelvollisuuden olisi tullut olla normaalia laajempi. Ostaja kuitenkin puolustautui kertomalla, että hänen miehensä oli ollut sairas kaupan solmimisen aikoihin, eikä mies ollut mukana kauppaa solmimassa. Myyjä ei ollut ollut tietoinen alapohjan rakenteesta, ja tieto asiasta on kirjattu myös myyntiesitteeseen. Alapohjan rakennetta ei voitu havaita ulkoapäin tarkastelemalla, sillä sokkelissa ei ollut tuuletusaukkoja. Kuntotarkastaja oli arvioinut, että talo saattaa olla rakennettu kalliolle. Vaikka ostajan mukana taloa tarkastelemassa olikin ollut rakennusosalalla työskentelevä puoliso, hovioikeus katsoi, ettei ostajalla ollut velvollisuutta tutkia alapohjaa ja sen rakennetta tarkemmin. Ostajalla olisi kuitenkin ollut velvollisuus tutkia kylpyhuonetta tarkemmin, sillä kuntotarkastusraportissa oli todettu lattiassa kohonneita kosteusarvoja ja rakenteen olevan märkä. Lisäksi kylpyhuone oli jo aikoja sitten tullut käyttöikänsä päähän, ja ostajan olisi tullut ottaa tämä huomioon ja varautua korjauksiin. Tämän perusteella ostajan olisi tullut tarkistaa kylpyhuone normaalia tarkemmin, eikä ostajalla siten ollut oikeutta vedota laatuvirheeseen kylpyhuoneen osalta. Maakaaren toisen luvun 22. pykälän mukaan *ostajalla ei ole velvollisuutta ilman erityistä syytä tarkistaa myyjän kiinteistöstä antamien tietojen paikkansapitävyyttä eikä ulottaa tarkastusta seikkoihin, joiden selvittäminen edellyttää teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä.*

Molemmissa ratkaisuissa, joissa ostaja oli laiminlyönyt selonottovelvollisuutensa, oli laiminlyönti ollut selvä. Molemmissa tapauksissa oli laiminlyöty ison ja merkittävän alueen tutkiminen kokonaan. Toisessa ratkaisussa ostaja ei ollut kiertänyt rakennusta edes ympäri tutkiakseen ulkovuoren kuntoa, ja toisessa ostajan hankkima kuntotarkastaja ei ollut tutkinut ylä- ja alapohjia, joista

todennäköisimmin vaurioita löytyy. Ostajakaan ei näiden tarkistamista vaatinut. Kumpikin Kouvolassa laadittu ratkaisu oli selvästi laadittu yhdenmukaisesti.

Samaa linjaa jatkoi myös kolmas Kouvolassa laadittu ratkaisu, jossa ostaja olisi erityisesti halunnut tutkia ylä- ja alapohjat, mutta kuntotarkastaja ei tähän ollut suostunut. Tämän perusteella hovioikeus katsoi, että ostaja ei ollut laiminlyönyt selonottovelvollisuuttaan. Pelkkä kiinnostus rakennusta ja sen tutkimista kohtaan saattaa siis pelastaa ostajan ja vaikuttaa siihen, onko laiminlyönti tapahtunut.

Sekä Kuopion että Kouvolan ratkaisusta löytyi tapaus, jossa alapohjan tarkistus oli mahdollista hoitaa ainoastaan tuuletusluukkujen kautta. Kummassakin rakennuksessa tuuletusluukkujen edessä oli ollut jonkinlainen verkko tai riskikko. Kouvolan hovioikeus oli kuitenkin todennut, että ostaja oli laiminlyönyt selonottovelvollisuutensa, kun taas Kuopiossa katsottiin, että selonottovelvollisuus oli täytetty. Tapauksissa oli kuitenkin erona se, että Kouvolan ratkaisussa S 15/1557 todistajat pystyivät näyttämään, että ristikoista huolimatta he olivat pystyneet kuvaamaan ja tutkimaan alapohjaa. Lisäksi ostajat myönsivät avoimesti, etteivät olleet tarkastaneet alapohjaa. Kuopion ratkaisussa S 14/296 ostaja taas kertoi yrittäneensä tarkastaa alapohjaa taskulampun avulla, siinä onnistumatta. Myös Kuopion tapauksessa S 15/1096 kyse oli alapohjan virheestä, mutta kyseisen rakennuksen sokkelissa tuuletusaukkoja ei ollut ollenkaan.

Hieman samankaltaiset keskenään ovat olleet myös Kouvolan ratkaisu S 16/117 ja Kuopion ratkaisu S 15/1096. Molemmissa kyseessä oli kosteusvaurioituneen kylpyhuoneen tarkastaminen. Kouvolan ratkaisussa homekoira oli merkannut yhden sauman, Kuopion ratkaisussa taas oli löytynyt kohonneita kosteusarvioita kuuden laatan kohdalta. Kouvolan ratkaisussa selonottovelvollisuus oli täytetty, Kuopion ratkaisussa laiminlyöty. Tapaukset erosivat toisistaan kuitenkin siinä, että Kuopion ratkaisussa kuntotarkastusraportin tulokset ja ohjeet olivat olleet yksiselitteiset, kun taas Kouvolan ratkaisussa kuntotarkastusraportissa oli annettu ristiriitaisia korjausohjeita. Kuopion ratkaisussa hovioikeus katsoi, että ostajan olisi tullut tarkistaa kylpyhuone tarkemmin, ja kylpyhuoneen ikä huomioon ottaen varautua isoonkin kylpyhuoneremonttiin. Kouvolan ratkaisussa taas kylpyhuoneen iästä ei erikseen ollut perusteluissa

mainittu – Kouvolan tapauksessa kylpyhuone oli noin 13 vuotta vanha, Kuopion tapauksessa 25.

7.3 Hinnanalennus hovioikeuden ratkaisuisissa

Maakaaren toisen luvun 17. pykälän mukaan *ostajalla on virheen perusteella oikeus hinnanalennukseen*. Tutkimistani kahdeksasta ratkaisusta kolmessa hovioikeus määräsi hinnanalennuksen.

Kouvolan istuntopaikassa laaditussa ratkaisussa S 16/117 ostaja vaati käräjäoikeudessa ensisijaisesti hinnanalennuksena noin 95 000 euroa. Kauppahinta oli ollut 154 000 euroa. Käräjäoikeuden mielestä ostaja ei ollut täyttänyt se-
lonottovelvollisuuttaan, mutta Kouvolan istuntopaikassa hovioikeus kumosi käräjäoikeuden ratkaisun. Hovioikeus kuitenkin alensi hinnanalennuksen sum-
maksi noin 72 500 euroa, sillä laatuvirhettä ei todettu kaikissa niissä pai-
koissa, joista kanne oli nostettu. Hinnanalennuksen määrä perustui yhden asi-
antuntijan laatimaan korjauskustannuslaskelmaan, sillä muita laskelmia tai
näyttöjä korjauskustannusten arvioinnista ei ollut. Korjauskustannuslaskel-
massa oli huomioitu tasonparannus.

Toisessa Kouvolan hovioikeudessa laaditussa ratkaisussa S 13/207 käräjäoi-
keus oli tuominnut hinnanalennukseksi 30 000 euroa, mutta ostaja valitti tuo-
miosta ja vaati kaupan purkua, ja myyjä vaati kanteen hylkäämistä. Hovioi-
keus kuitenkin säilytti käräjäoikeuden tuomion ennallaan. Hinnanalennuksen
määrä perustui kahden eri asiantuntijan tekemiin arvioihin.

Kuopiossa laaditussa ratkaisussa S 14/296 hinnanalennuksen määrää muu-
tettiin käräjäoikeuden tuomiosta. Ostaja oli ensisijaisesti käräjäoikeudessa
vaatinut hinnanalennuksena noin 66 000 euroa, mutta käräjäoikeus tuomitsi
hinnanalennukseksi hieman yli 36 620 euroa. Hovioikeus katsoi, että käräjäoi-
keus ei ollut arviossaan ottanut huomioon tasonparannusta, minkä seurauk-
sena hovioikeus laski hinnanalennuksen 31 600 euroon. Hinnanalennuksen
arviointi perustui asiantuntijoiden lausuntoihin.

Toisessa Kuopion ratkaisussa, S 15/1069 käräjäoikeudesta oli haettu niin kau-
pan purkua, vahingonkorvauksia kuin hinnanalennustakin. Aiemmasta poike-
ten korjauskustannuksia haettiin vahingonkorvauksena, ja hinnanalennusta

haettiin siitä, että rakennuksen huonekorkeudet olivat virheelliset. Hovioikeus kuitenkin katsoi, että kolme vuotta kaupan solmimisen jälkeen nostettu kanne ei enää oikeuttanut vetoamaan virheellisiin huonekorkeuksiin. Vaatimus hinnanalennuksesta siis hylättiin.

Kauppahinnan alennuksen määrä on yhdenmukaisesti määritelty pääosin korjauskustannusten kautta, ja mahdollinen tasonparannus on otettu huomioon. Koska hinnanalennus on vaihtoehtona aina, kun kiinteistöstä löytyy laatuvirhe, voi hinnanalennuksia olla todella monella eri summalla ja monesta eri syystä. Tämän vuoksi hinnanalennusten vertailu ei ole kovin mielekästä.

7.4 Kaupan purku hovioikeuden ratkaisuissa

Vain kaksi kaikista rintamamiestalojen kaupoista on tuomittu purettavaksi vuosina 2008–2016. Tämä selvisi tutkiessani kaikkia Itä-Suomen hovioikeuden ja Kouvolan hovioikeuden kaupan purkuun tuomittuja ratkaisuja näiltä vuosilta. Purkuun tuomittuja ratkaisuja on vuodesta 2008 lähtien Itä-Suomen hovioikeuden toimittamien päätösten mukaan ollut vain kahdeksan kappaletta, ja näistä kuusi on liittynyt muihin kuin rintamamiestaloihin. Kaupan purku on siis etenkin Itä-Suomen ja Kouvolan hovioikeuksissa ollut todella harvinainen seuraamus, kun otetaan huomioon, että Itä-Suomen hovioikeudessa on vuosina 2013–2016 käsitelty 47 kiinteistön kaupan virheeseen tai muuhun sopimusrikkomukseen liittyvää ratkaisua.

Maakaaren toisen luvun 17. luvun perusteella *jos virhe on olennainen*, on ostajalla *oikeus purkaa kauppa*.

Kuopiossa laaditussa ratkaisussa S 15/1096 kiinteistön kauppa tuomittiin purettavaksi, sillä virhe katsottiin olennaiseksi. Kuntotarkastuksessa kiinteistöstä ei löytynyt mitään suurempaa moitittavaa, mutta pian kaupan solmimisen jälkeen selvisi, että alapohjassa ja välipohjassa oli laatuvirhe. Korjauskustannusten arvioitiin olevan huomattavat, noin 40 000–70 000 euroa, ja kauppahinnan ollessa vain 75 000 euroa, katsottiin virhe hovioikeudessa olennaiseksi. Korjauskustannusten ja -töiden katsottiin olevan huomattavasti suuremmat, mitä ostajan olisi tullut tehdyt peruskorjaukset ja kohteen kunto huomioon ottaen olettaa. Lisäksi olennaisuutta arvioitaessa otettiin huomioon myös se, että os-

tajat olivat ostaneet talon lapsiperheen kodiksi. Myyjä velvoitettiin lisäksi mak samaan ostajalle korvauksia ostajan tekemistä kunnostustöistä. Ostaja oli uusinut vesikaton, rakentanut kuistin, asentanut eteiseen lattialämmityksen ja tehnyt pintaremonttia. Maakaaren toisen luvun pykälässä 33 todetaan, että *myyjän on suoritettava ostajalle kohtuullinen korvaus kiinteistön hoidosta aiheutuneista tarpeellisista kustannuksista sekä sellaisista hyödyllisistä kustannuksista, jotka ovat lisänneet kiinteistön arvoa*. Hovioikeus kuitenkin hylkäsi ostajan vaatimukset 30 000 euron korvauksista, sillä hovioikeus katsoi, että kunnostustoimenpiteistä ainoastaan vesikaton uusiminen lisäsi kiinteistön arvoa. Vesikaton uusimisesta ostaja sai korvauksia 15 000 euroa.

Kouvolan hovioikeuden ratkaisussa S 11/181 taas purettiin kauppa, kun myyjä oli laiminlyönyt tiedonantovelvollisuutensa. Ostaja oli kuntotarkastuksen perusteella varautunut noin 2 800 euron remonttiin, mutta mittavien kosteusvaurioiden löydyttyä kohosivat korjauskustannukset 80 000 euroon. Kauppahinnan ollessa 102 000 euroa ja rakennuksen ollessa asuinkelvoton tuli laatuvirhettä hovioikeuden mukaan pitää olennaisena, etenkin, kun ostaja oli ollut ostamassa kiinteistöä perheelleen asumiskäyttöön. Muutoin virheen olennaisuutta ei ole hovioikeuden ratkaisussa arvioitu.

Kouvolassa laadituissa ratkaisussa S 15/1557 ja S 13/70 käräjäoikeus on ensin tuominnut kaupan purettavaksi, mutta hovioikeus kumosi käräjäoikeuksien tuomiot. Kummassakin tapauksessa hovioikeus katsoi, että ostaja oli laiminlyönyt selonottovelvollisuutensa, joten ostaja oli menettänyt oikeutensa vedota laatuvirheeseen. Kaupan purun mahdollisuutta ei siis hovioikeudessa käsitelty enää ollenkaan.

Ratkaisussa S 13/207 ostajat hakivat kaupan purkamista vielä Kouvolan hovioikeudesta käräjäoikeuden tuomitessa vain hinnanalennuksen. Käräjäoikeudessa oli katsottu, että hinnanalennuksen määrä olisi noin 33 000 euroa, ja kauppahinnan ollessa 172 000 euroa, ei olennaisuuskynnys ylittynyt. Hovioikeus oli ratkaisusta kuitenkin yhtä mieltä käräjäoikeuden kanssa, eikä käräjäoikeuden tuomiota muutettu. Hovioikeus perusteli ratkaisuaan myös sillä, ettei rakennus ollut asuinkelvoton, vaan ostajat pystyvät asumaan ostamassaan rintamamiestalossa samalla, kun rakennusta remontoitiin.

Kahdessa puretussa rintamamiestalo kaupassa virhe on selvästi ollut olennainen, sillä korjauskustannusten määrä on ollut lähes kauppahinnan suuruinen.

Ratkaisussa S 13/207 olennaisuus taas ei selvästikään ole täyttynyt, sillä hinnanalennuksen määrä koko kauppahinnasta oli vain noin kaksikymmentä prosenttia.

Purkuoikeuden rajoituksia (Maakaari 2:34) ei käsitelty yhdessäkään tapauksessa.

7.5 Vahingonkorvaukset hovioikeuden ratkaisuissa

Vahingonkorvauksia määrättiin kaiken kaikkiaan neljässä eri tapauksessa. Kouvolan ratkaisussa S 13/70 riidan hävinnyt ostaja joutui korvaamaan asian selvittelykustannuksia myyjälle. Ostaja oli laiminlyönyt selonottovelvollisuutensa.

Myös Kouvolan hovioikeuden ratkaisussa S 11/181 hovioikeus tuomitsi kaupan purun lisäksi myös vahingonkorvauksia. Myyjä joutui maksamaan ostajalle vahingonkorvauksen vuokratuluista, jotka johtuivat kiinteistön asuinkelvottomuudesta. Ostaja sai vahingonkorvauksia myös asiantuntijoiden tekemistä tutkimuksista. Vahingonkorvauksen perusteena oli se, että myyjä oli toiminut huolimattomasti ja laiminlyönyt tiedonantovelvollisuutensa. Maakaaren toisen luvun 17. pykälän mukaan *ostajalla on lisäksi 1 momentin 1–4 kohdassa tarkoitetun virheen perusteella oikeus saada korvaus vahingostaan*, ja saman luvun 32. pykälän mukaan *jos myyjä osoittaa, ettei kiinteistön virhe tai 24 §:ssä tarkoitettu sopimusrikkomus johdu hänen huolimattomuudestaan, myyjällä ei ole velvollisuutta korvata vahinkoa*. Myyjä ei kuitenkaan hovioikeuden mukaan kyennyt näyttämään, etteikö hän olisi toiminut huolimattomasti.

Toisessa Kuopiossa laaditussa ratkaisussa S 15/1069 hovioikeus tuomitsi myyjän laiminlyöneen tiedonantovelvollisuutensa. Tämän seurauksena korjauskustannuksista ei myönnetty hinnanalennusta, vaan myyjä joutui maksamaan korjauskustannukset vahingonkorvauksina. Hovioikeus arvioi vahingonkorvauksen määrää useiden asiantuntijalausuntojen ja korjauskustannusarvioiden perusteella. Lisäksi ostajat saivat vahingonkorvausta myös virheiden selvittämiseen käytetystä asiantuntija-avusta. Korvauksia myönnettiin kuitenkin vain niiden rakennuksen osien tutkimisesta, joissa laatuvirhe todettiin. Maakaaren toisen luvun 17. pykälän mukaan *ostajalla on lisäksi 1 momentin*

1–4 kohdassa tarkoitetun virheen perusteella oikeus saada korvaus vahingostaan. Lisäksi saman luvun pykälässä 32 todetaan seuraavaa: Vahingonkorvaus käsittää täyden korvauksen sopimusrikkomuksesta aiheutuneesta vahingosta.

Vahingonkorvauksia oli määrätty todella erilaisista tapauksista, joten vertailu on vaikeaa. Vahingonkorvauksia oli selvästi kuitenkin määrätty vain niissä tapauksissa, joissa myyjä oli menetellyt huolimattomasti. Lisäksi vahingonkorvauksia oli määrätty tilanteessa, jossa kauppa oli tuomittu purettavaksi. Vahingonkorvauksia on siis mahdollista saada monesta eri syystä.

Sekä ratkaisussa S 11/181 että ratkaisussa S 15/1069 on vahingonkorvausten syynä ollut myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti. Toinen ratkaisu kuitenkin on päättynyt kaupan purkuun ja vahingonkorvauksiin ja toinen vain vahingonkorvauksiin, joten ratkaisuja ei ole mielekästä verrata keskenään.

8 POHDINTA

Tutkimuksen päätavoitteena oli selvittää, ovatko Itä-Suomen hovioikeuden ratkaisukäytännöt olleet yhdenmukaisia rintamamiestalo-kauppojen osalta. Ratkaisukäytäntöjen vertailun tekeminen ei ollut kovin helppoa, sillä päätöksiä oli tutkittavana melko vähän. Vaikka päätöksissä materiaalia onkin paljon, ja kaikissa arvioidaan laatuvirhettä ja sen seurauksia monesta eri näkökulmasta ja pohditaan eri mahdollisuuksia, olivat päätökset silti todella erilaisia keskenään. Lisäksi ongelmia tuotti se, ettei rintamamiestalo-riitojen löytäminen muiden kiinteistöriitojen joukosta ollutkaan helppoa. Kiinteistöriidat ovat myös melko harvinaisia, joten tutkimuksen tekeminen kiinteistöriidoista on huomattavasti hankalampaa kuin esimerkiksi yleisimpien rikostapauksien tutkiminen olisi. Oman kokemukseni mukaan rikosasiat ovat yleensä melko selkeitä ja ratkaisut lyhyitä, riita-asiat taas poikkeavat toisistaan huomattavasti enemmän ja yleensä ratkaisut ovat selvästi, jopa kymmeniä sivuja pidempiä.

Itä-Suomen hovioikeuden ja Kouvolan hovioikeuden ratkaisujen yhdenmukaisuudesta ei löytynyt silmiinpistäviä eroavuuksia. Toisistaan poikkeavien kantaiden ja tuomioiden perusteella vertailua oli melko hankala tehdä ja pieniä eroavuuksia saattoi löytyä, mutta ratkaisujen perustelut olivat pääsääntöisesti niin yhdenmukaisesti laadittu, kuin se on erilaisissa tapauksissa mahdollista.

Jokaista tapausta täytyy kuitenkin tutkia erikseen, sillä vaikka kyseessä olisi-kin rintamamiestalon alapohjan laatuvirhe, ovat rintamamiestalojenkin alapohjat erilaisia esimerkiksi peruskorjausten myötä, eivätkä laatuvirheet koskaan ole täysin samanlaisia tai esiinny samassa kohdassa rakennusta. Ratkaisujen perusteluista löytyi selkeä logiikka, ja suurimmassa osassa ratkaisuista perustelut on tehty nojaten vallitsevaan lainsäädäntöön, aiempiin oikeustapauksiin ja oikeuskirjallisuuteen. Osa hovioikeuden käyttämästä oikeuskirjallisuudesta on lähteenä myös tässä opinnäytetyössä.

Ratkaisujen yhdenmukaisuutta koskevaan tutkimuskysymykseen ei siis löytynyt luotettavaa ja yksiselitteistä vastausta, sillä ratkaisujen yhdenmukaisuutta ei pystytty kunnolla arvioimaan. Tutkimuksessa on kuitenkin onnistuneesti selvitetty, millaisia rintamamiestalo-riitojen ratkaisujen perustelut ovat olleet, ja tutkimuksen perusteella voidaan sanoa, että ratkaisut ovat tehty vallitsevan lainsäädännön mukaisesti ja ratkaisut on perusteltu todella kattavasti.

Yleisesti ottaen hovioikeudet ovat arvioineet ratkaisuja todella hyvin ja paljon perusteellisemmin kuin kärjäoikeudet, eikä maallikolle jää epäilyksen sijaa ratkaisuja tutkiessa. Todennäköisesti tämä on yksi syy siihen, miksei laatuvirheisiin liittyviä ennakkoratkaisuja ole paljon korkeimmasta oikeudesta annettu, sillä hovioikeuksien ratkaisut herättävät huomattavasti enemmän luottamusta kuin kärjäoikeuksien. Tämän seurauksena osapuolilla ei ole välttämättä ollut tarvetta hakea valituslupaa korkeimmalta oikeudelta, ja toisaalta korkeimmalla oikeudella ei myöskään ole ollut syytä myöntää valituslupaa asianosaisille.

Ratkaisuissa näkyi sama kuin lainsäädännössä ja sen esitöissä – laatuvirheen tarkka määrittäminen ei ole mahdollista. Tutkimissani tapauksissa laatuvirheen olemassaoloa tutkittiin muun muassa niin seinä-, lattia- kuin kattorakenteista, rakennusten ulkovuorista, huonekorkeuksista ja virheellisistä putkiasennuksista. Lisäksi yksittäinen rakenne voi olla virheellinen monella eri tavalla – kyseessä voi olla esimerkiksi pelkkä rakennusvirhe, pelkkä kosteusvaurio, rakennusvirheestä johtuva kosteusvaurio, normaalista kulumisesta johtuva vaurio, rakenteen käyttöiän loppuun kulumisesta johtuva vaurio tai ostajan laiminlyönnistä johtuva vaurio. Erilaisia vaurioita tai puutteita ja niihin johtaneita syitä on siis yhtä paljon kuin on ratkaisujakin, eikä kahta samanlaista tapausta ole, vaikka joistain tapauksista saattaakin löytyä selkeitä yhteneväisyyksiä. Tutkimissani tapauksissa selkein yhteneväisyys oli rintamamiestalojen alapohjien

tuuletusluukut ja alapohjan tarkastelu niiden kautta, mistä oli mainintaa useammassa ratkaisussa. Koen, että tällaisten oikeustapausten vertailu onkin helpompaa silloin, kun kyseessä on samanlainen talotyyppi ja talon rakenteet ovat lähestulkoon samanlaiset. Jos olisin tutkinut kiinteistön kauppaan liittyviä riitoja niin, että kaikki mahdolliset talotyypit olisi ollut edustettuina, olisi vertailun tekeminen ollut todennäköisesti vielä vaikeampaa, ja yhteneväisyyksiä riitojen väliltä olisi löytynyt vielä nykyistä vähemmän.

Ratkaisuista voi päätellä, että salainen virhe on muihin laatuvirheisiin verrattuna todella yleinen. Kuudesta tapauksesta, joissa laatuvirhe oli todettu, oli neljässä kyse ollut salaisesta virheestä. Yhdessä tapauksessa myyjä oli laiminlyönyt tiedonantovelvollisuutensa ja toisessa antanut virheellistä tietoa ostajalle. Kummassakaan tapauksessa myyjän ei mielestäni katsottu toimineen erityisen huolimattomasti tai tuottamuksellisesti, vaan sekä tiedonantovelvollisuuden laiminlyöntiä että virheellisen tiedon antamista voitiin mielestäni pitää myyjän kannalta mahdollisesti myös puhtaina vahinkoina tai erehdyksinä. Toisessa tapauksessa virheitä oli yläpohjassa, jonka remontin oli ulkopuolinen yritys tehnyt, jolloin on mahdollista, ettei myyjä todellisuudessa ole vaurioista tiennyt, vaikka hänen olisikin kuulunut niistä tietää. Tästä voi päätellä, että yleensä myyjä pyrkii täyttämään tiedonantovelvollisuutensa huolellisesti, eikä myyjän tarkoituksena yleensä ole johtaa ostajaa harhaan. Esimerkiksi tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti voi johtua siitä, että myyjä ei ole kokenut tarpeelliseksi selvittää kaikkia seikkoja, joita myyjän kuuluisi omistamastaan kiinteistöstä tietää.

Kummankin osapuolen pitäisi sopia mahdollisista vastuunrajoituslausekkeista entistä tarkemmin. Vaikka vastuunrajoituslauseke olisikin otettu kauppakirjaan, siinä harvoin on yksilöity riittävän tarkasti kiinteistön puutteita tai virheitä. Oikeuskäytännössä edellytetään varsin yksilöityä vastuunrajoituslauseketta kauppakirjaan. Samoin kuntotarkastusraporttiin osapuolten tulisi kiinnittää entistä enemmän huomiota ja keskustella yhdessä mahdollisen kuntotarkastusraportin sisällöstä. Mikäli riitoja haluttaisiin minimoida, tärkeää olisi myös, että myyjä ja ostaja kohtaisivat toisensa jo kuntotarkastusta tehtäessä, eikä vasta tilaisuudessa, jossa kauppakirja allekirjoitetaan. Välitysliikkeen myydessä kiinteistöä eivät kaupan osapuolet välttämättä ole yhteydessä ennen kaupan solmimista, mikä edesauttaa sitä, että myyjä saattaa laiminlyödä tiedonantovelvollisuutensa huomaamattaan. Koska myyjä vastaa välitysliikkeen antamista

tiedoista, olisi myyjän hyvä olla paikalla, kun kiinteistöä esitellään ostajalla, välttääkseen sen, että välitysliike antaa virheellistä tietoa jostakin asiasta. Monesti myös ostajan kannattaisi olla entistä kiinnostuneempi kiinteistöstä, ja vaatia kuntotarkastuksen tekemistä, jos myyjä ei sitä ole jo tilannut. Itä-Suomen hovioikeuden käytännön mukaisesti kuntotarkastus tulisi tehdä aina etenkin, jos ostajalla itsellään ei ole esimerkiksi rakentamisesta kokemusta. Itä-Suomen hovioikeuden käytännön mukaisesti ostajan kannattaisi kuitenkin neuvotella kuntotarkastuksesta myyjän kanssa, sillä jos ostaja itse tilaa kuntotarkastuksen myyjältä kysymättä, on kuntotarkastaja katsottu ostajan asiantuntijaksi ja kuntotarkastuksen kuuluvan ostajan selonottovelvollisuuden piiriin.

Kaupan purku oli yllättävän harvinainen seuraamus laatuvirheelle. Kaikista tapauksista kauppa oli määrätty purettavaksi vain kahdessa tapauksessa. Yhdessä ratkaisussa kantaja oli vaatinut vain hinnanalennusta, vaikka hinnanalennuksen määrä olisi selvästi oikeuttanut häntä myös purkamaan kaupan. Uskon, että kaupan purkujen vähäisyyteen vaikuttaa melko tiukan olennaisuusvaatimuksen lisäksi esimerkiksi se, että moni haluaa pitää ostamansa kiinteistön laatuvirheestä ja mittavista korjauskustannuksista huolimatta, jos rakennuksesta vain on mahdollista saada asuinkelvollinen.

Kiinteistön laatuvirheeseen liittyvät, tuomioistuimissa käsitellyt kiinteistön kaupan virheeseen tai muuhun sopimusrikkomukseen liittyvät ratkaisut ovat siis keskenään melko erilaisia, eikä ratkaisujen vertaileminen keskenään ole kovin helppoa tai edes mielekästä.

Uskon tutkimukseni olevan sekä reliabiliteettinen, että validiteettinen. Uskon, että tutkimus on toistettavissa samanlaisena, jos ratkaisuja otetaan tutkittavaksi saman verran. Kiinteistön kauppaan liittyvien riitojen ratkaisut ovat niin erilaisia, että on hyvin epätodennäköistä, että etenkin satunnaisella otoksella löytyisi kahta täysin samanlaista tai toisistaan selvästi poikkeavaa ratkaisua. Tutkimusmateriaalini ja lähdekirjallisuuteni olivat ajantasaista ja tulokset objektiivisia, ja tutkimusmenetelmä oli valittu oikein. Tästä huolimatta tutkimuskysymykseen ei saatu kattavaa vastausta.

Mahdollisia aiheita jatkotutkimukselle

Saadakseen luotettavan ja oikeasti kattavan vertailun päätöksistä, pitäisi ratkaisuja olla tutkittavana huomattavasti enemmän. Nyt tutkimus jäi melko pinta-puoliseksi ratkaisujen erilaisuuden takia. Tutkimalla esimerkiksi kaikki 47 kiinteistön virheeseen liittyvää riitaa edelliseltä kolmelta vuodelta olisi vertailusta varmasti saatu todella hyvä, kun tutkimuksen olisi voinut tehdä kvantitatiivisilla menetelmillä, ja ratkaisut ja niiden perustelut olisi voitu tilastoida.

Oikeustapauksia tutkiessani huomasin, että yllättävän monessa tapauksessa Itä-Suomen hovioikeus oli muuttanut käräjäoikeuden tuomion täysin päinvastaiseksi. Käräjäoikeuksien tuomioita oli myös muutettu paljon esimerkiksi kauppahinnan alennuksen määrän osalta. Asiaa olisi mielenkiintoista tutkia lisää myös tästä näkökulmasta, ja tutkimuksen voisi toteuttaa helposti esimerkiksi haastattelemalla etenkin käräjäoikeuksien tuomareita. Aihetta olisi mielenkiintoista tutkia myös tilastollisesta näkökulmasta esimerkiksi niin, että vertailisi kaikkien viiden hovioikeuden päätöksiä keskenään.

Muita hovioikeuden tapauksia ja talotyyppejä tutkiessani sain selville, että yhdessä tapauksessa, jossa kiinteistön kauppa oli tuomittu purettavaksi, oli kiinteistö joutunut lopulta ulosottoviraston huutokauppaamaksi. Olisi mielenkiintoista tutkia kiinteistön kaupan purkamiseen liittyviä tapauksia enemmän ja selvittää, millaisia kokemuksia hävinneellä osapuolella on ja miten he ovat tilanteesta selvinneet. Erityisesti salainen virhe voi myyjän kannalta olla kohtalokas ratkaisu etenkin, jos myyjä on itse omistanut kiinteistön vain muutaman vuoden ajan ennen kaupan solmimista eikä virhe ole millään tavalla hänen aiheuttamansa. Salaisen virheen rasittamaa kiinteistöä on todennäköisesti mahdoton mennä enää myymään eteenpäin, ja mikäli kauppa tuomitaan purettavaksi, saattaa myyjällä olla hartioillaan sekä uuden asunnon asuntolaina että vanhan kiinteistön omistus kauppahinnan palautuksineen.

LÄHTEET

- Arkkitehtuurimuseo. 2012. Rintamamiestalo. Saatavissa: <http://www.mfa.fi/rintamamamiestal> [viitattu 9.10.2016].
- Auktorisoidut kuntoarvioijat ja -tarkastajat ry. 1998. Hyvää kiinteistön kuntoarviointitapaa koskevat määräykset 25.9.1998. Saatavissa: http://www.kuntoarviot.net/pages/Eettiset_ohjeet/3796 [viitattu 18.11.2016].
- Eskola, J. & Suoranta J. 2008. Johdatus laadulliseen tutkimukseen. 8. painos. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.
- FISE. 2016. Asuntokaupan kuntotarkastaja (AKK). Saatavissa: <http://fise.fi/patevyysspalvelu/hae-patevyytta/energia-ja-kuntoasiantuntijat/asuntokaupan-kuntotarkastaja-akk/> [viitattu 18.11.2016].
- Hallituksen esitys 120/1994.
- Hoffrén, M. 2013. Virhevastuu asunnon ja asuinkiinteistön kaupassa. Helsinki: Talentum.
- Hovioikeudet. 2016. Kiinteistöriitojen määrät hovioikeuksissa. Tiedustelu Helsingin, Turun, Vaasan, Rovaniemen ja Itä-Suomen hovioikeuksiin. Sähköpostikeskustelu 4.11.2016.
- Husa, J., Mutanen, A. & Pohjolainen, T. 2008. Kirjoitetaan juridiikkaa. 2. uudistettu painos. Helsinki: Talentum.
- Itä-Suomen hovioikeus. 2016. Kiinteistöriidat. Itä-Suomen hovioikeuden informaattikko Teija Aalto. Sähköpostikeskustelu 7.11.2016.
- Itä-Suomen hovioikeus S 14/296.
- Itä-Suomen hovioikeus S 15/1069.
- Itä-Suomen hovioikeus S 15/1096.
- Itä-Suomen hovioikeus S 15/1557.
- Itä-Suomen hovioikeus S 16/117.
- Jokela, M., Kartio, L. & Ojanen, I. 2010. Maakaari. Helsinki: Talentum.
- Kananen, J. 2010. Opinnäytetyön kirjoittamisen käytännön opas. Jyväskylä: ammattikorkeakoulu.
- Kasso, M. 2014. Kiinteistön kauppa ja omistaminen. Helsinki: Talentum.
- Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554.
- Kilpailu- ja kuluttajavirasto. 2014a. Kuntotarkastus. Saatavissa: <http://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asuntokauppa/kuntotarkastus/> [viitattu 5.10.2016].
- Kilpailu- ja kuluttajavirasto. 2014b. Omakotitalon ostaminen. Saatavissa: <http://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asuntokauppa/omakotitalo/> [viitattu 5.10.2016].

KKO:2000:18.

KKO:2004:78.

KKO:2008:8.

KKO:2009:31.

KKO:2009:39.

KKO:2012:72.

KKO:2015:58.

Koskinen, T. 2001. Kosteus- ja homevauriot – vastuut ja korvaaminen. Helsinki: Talentum Media Oy.

Koskinen, T. 2004. Kosteus- ja homevauriot asuntokaupan sopimusoikeudellisenä ongelmana. Helsinki: Talentum.

Kouvolan hovioikeus S 98/187.

Kouvolan hovioikeus S 11/181.

Kouvolan hovioikeus S 13/70.

Kouvolan hovioikeus S 13/207.

Kyllästinen, E. 1998. Kosteusvaurioituneen asuinkiinteistön kauppa. Helsinki: Lakimiesliiton kustannus.

Kyllästinen, E. 2013. Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus asuinkiinteistön kaupassa. Defensor Legis 1/2013.

Laakso, A. 2016. Arkkitehti kehuu: ”Rintamamiestalo kannattaa melkein aina korjata”. Maaseudun tulevaisuus 10.9.2016. Saatavissa: <http://www.maaseuduntulevaisuus.fi/rakentaminen/arkkitehti-kehuu-rintamamiestalo-kannattaa-melkein-aina-korjata-1.161423> [viitattu 9.10.2016].

Maakaari 12.4.1995/54.

Maanmittauslaitos. 2015. Kiinteistön kauppahintatilasto 2015. Saatavissa: http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/kiinteistojen_kauppahintatilasto_2015_0.pdf [viitattu 4.10.2016].

Maanmittauslaitos 2016a. Kiinteistötunnuksen selvittäminen. Saatavissa: <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/tietoja-kiinteistoista/kiinteistotunnuksen-selvittaminen> [viitattu 18.11.2016].

Maanmittauslaitos. 2016b. Lainhuuto. Saatavissa: <http://www.maanmittauslaitos.fi/aineistot-ja-palvelut/palvelut/lainhuuto> [viitattu 13.10.2016].

Maanmittauslaitos. 2016c. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri. Saatavissa: <http://www.maanmittauslaitos.fi/ammattilaisille/kiinteistotiedot/kiinteistotietojärjestelmä-ktj/lainhuuto-kiinnitysrekisteri> [viitattu 18.11.2016].

Maanmittauslaitos. 2016d. Tietoa kiinteistön ostajalle ja myyjälle. Saatavissa: <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-kirjaamisasiat/tietoa-kiinteiston-ostajalle-myyjälle> [viitattu 13.10.2016].

Oikeus.fi. 2014. Hovioikeuksien rakenneuudistus. Saatavissa: <https://oikeus.fi/hovioikeudet/ita-suomenhovioikeus/fi/index/tiedotteet/2014/03/hovioikeuksienrakenneuudistus.html> [viitattu 2.11.2016].

Oikeus.fi. 2016a. Hovioikeudet. Saatavissa: <https://oikeus.fi/tuomioistuimet/hovioikeudet/fi/> [viitattu 18.11.2016].

Oikeus.fi. 2016b. Itä-Suomen hovioikeus. Saatavissa: <https://oikeus.fi/hovioikeudet/ita-suomenhovioikeus/fi/index.html> [viitattu 2.11.2016].

Oikeusministeriö. 2013. Kiinteistön ja asunnon hankinta Suomessa. Saatavissa: http://www.oikeusministerio.fi/fi/index/julkaisut/esitteet/kiinteistonjaasunnonhankintasuomessa/esitteen_tulostus.html [viitattu 5.10.2016].

Palo, M. & Linnainmaa, L. 2002. Asuntokaupan virheet ja vastuut oikeuskäytännössä. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.

Rakennustaito. 2016. Rintamamiestalon ullakko vaatii hyvän tuuletuksen. Saatavissa: <http://rakennustaito.fi/rakentaminen/rintamamiestalon-ullakko-vaatii-hyvan-tuuletuksen/> [viitattu 9.10.2016].

Rakentaja.fi. Rintamamiestalojen remontointi. Saatavissa: http://www.rakentaja.fi/TM_472_rintamamiestalojenremontointi.htm [viitattu 9.10.2016].

Selvitys asuntokauppoihin liittyvistä käytännöistä Pohjoismaissa. 2011. Ympäristöministeriö yhdessä Raksystems Anticimex Insinööritoimisto Oy:n kanssa. Saatavissa: <http://www.hometalkoot.fi/file/15856.pdf> [viitattu 30.11.2016]

Terveysturvallisuuslaki 19.8.1994/763.

Tilastokeskus. Hovioikeuksien ratkaisut. Saatavissa: <http://www.stat.fi/til/hovioikeudet/index.html> [viitattu 3.11.2016].

Tuomi, J. & Sarajärvi, A. 2006. Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi. 1.-4. painos. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.

Turun hovioikeus S 97/104.

Turun hovioikeus S 04/978.

Turun hovioikeus S 04/2647.

Vilkka, H. 2015. Tutki ja kehitä. Jyväskylä: PS-kustannus.

Vuorenpää, M. 2009. Prosessioikeuden perusteet. Helsinki: Talentum.